



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 ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от
арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична
община

ОТНОСНО: Допускане на устройство и застрояването преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-249/31.01.2023 г. от „Тринити парк София“ ЕАД с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“.

Към заявлението са приложени следните документи: графично мотивирано предложение за план за регулация и застрояване; задание за изработване на ПУП; нотариален акт № 139, том III, рег. № 14208, дело № 630/2007 г., нотариален акт № 111, том I, рег. № 3579, дело № 96/2007 г. нотариален акт № 108, том I, рег. № 3970, дело № 93/2007 г., нотариален акт № 106, том I, рег. № 3566, дело № 91/2007 г.; скица № 15-22475-12.01.2023 г. за ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по КККР на район „Кремиковци“, издадена от СГКК – гр. София; протоколи и решения преобразуване на търговски дружества, актуално състояние на „Тринити парк София“ ЕАД, писмо с изх. № РКР23-ТД26-46 (1)/20.01.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ за

съгласие с градоустройствената процедура; декларация по чл. 15 от ЗУЗСО; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 4 от ЗКИР; копие от уведомление за изготвяне на план, адресирано до РИОСВ – София от 17.01.2023 г.; пълномощно; документ за платена административна такса.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-249-(1)/10.02.2023 г. е внесено до-пълнително писмо/становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ на РИОСВ-София с изх. № 856-1628/09.02.2023 г.

Мотивираното предложение и представените към преписката документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройство планиране“, „Благоустройствени дейности – КТ и ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройство планиране“ е изразил становище, че съгласно ОУП на СО, ПИ с идентификатор 68134.8421.37 попада в „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ за „далекоперспективно развитие след 2025г.“ (Смф2д), при спазване изискванията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, или се прилагат изискванията за „Земеделска зона“ (Ссб), т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Тринити парк София“ ЕАД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, което се установява от представените в производството документи за собственост и скица от СГКК-София.

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в територия, определена за далекоперспективно развитие – „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ за „далекоперспективно развитие след 2025г.“ (Смф2д), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 30% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.) устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране.

Съгласно данни от издадената от СГКК-София скица, площта на имота-предмет на устройствената процедура е 24916 кв. м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от

ЗУЗСО, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура, а именно изграждането на водопроводна, канализационна и електроснабдителна мрежи и транспортен достъп до имота.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене.

Предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

За територията е в сила Кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД-14-22-238 от 19.02.2013 г. издадена от началника на СГКК – София.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране и застрояване на поземления имот по имотни граници по Кадастрална карта, за образуване на нов УПИ с предназначение за търговски и развлекателен комплекс, офиси, ТП, резервоар и паркинг.

Мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране и застрояване на имота, тъй като същият е контактен на влязъл в сила ПУП – ПРЗ на м. „Богровски песоци“ кв.1 и 1а, одобрен с решение № 297 по протокол № 18/14.06.2012 г. на СОС. Лицето-изход към улица ще се осъществява по действащата улична регулация.

Инвестиционната инициатива е в съответствие и с предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 21.

Искането е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. Реализацията му не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви и събраните в административното производство доказателства предлагам на Столичния общински съвет да допусне устройство и застрояване въз основа на ПУП – план за регулация и застрояване на поземлен имот с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, попадащ в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 15 от ЗУЗСО, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 21.

ВНОСИТЕЛ:

20.2.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласувал чрез АИСНАГ:

Стела Щерева – Директор на Дирекция “ПНО”
Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция “ТП”
Арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел “УП”

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова – гл. експерт в отдел “УП”
Арх. Боряна Байчева – гл. експерт в отдел “УП”
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция “ГППНKH”



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ОТНОСНО: Допускане на устройство и застрояването преди 2025 г. на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, попадащ в територия за далекоперспективно развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ23-ГР00-249/31.01.2023 г. от „Тринити парк София“ ЕАД с искане за даване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“.

Към заявлението са приложени следните документи: графично мотивирано предложение за план за регулация и застрояване; задание за изработване на ПУП; нотариален акт № 139, том III, рег. № 14208, дело № 630/2007 г., нотариален акт № 111, том I, рег. № 3579, дело № 96/2007 г. нотариален акт № 108, том I, рег. № 3970, дело № 93/2007 г., нотариален акт № 106, том I, рег. № 3566, дело № 91/2007 г.; скица № 15-22475-12.01.2023 г. за ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по КККР на район „Кремиковци“, издадена от СГКК – гр. София; протоколи и решения преобразуване на търговски дружества, актуално състояние на „Тринити парк София“ ЕАД, писмо с изх. № РКР23-ТД26-46 (1)/20.01.2023 г. на кмета на район „Кремиковци“ за съгласие с градоустройствената процедура; декларация по чл. 15 от ЗУЗСО; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 4 от ЗКИР; копие от уведомление за изготвяне на план, адресирано до РИОСВ – София от 17.01.2023 г.; пълномощно; документ за платена административна такса.

Със заявление вх. № САГ23-ГР00-249-(1)/10.02.2023 г. е внесено до-пълнително писмо/становище по чл. 125, ал. 7 от ЗУТ на РИОСВ-София с изх. № 856-1628/09.02.2023 г.

Мотивираното предложение и представените към преписката документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности – КТ и ИМ“, „Геодезически и кадастрални дейности“ и дирекция „Правно-нормативно обслужване“.

Отдел „Устройствено планиране“ е изразил становище, че съгласно ОУП на СО, ПИ с идентификатор 68134.8421.37 попада в „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ за „далекоперспективно развитие след 2025г.“ (Смф2д), при спазване изискванията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, или се прилагат изискванията за „Земеделска зона“ (Ссб), т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането е направено от заинтересувано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Тринити парк София“ ЕАД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, което се установява от представените в производството документи за собственост и скица от СГКК-София.

По ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.) имотът попада в територия, определена за далекоперспективно развитие – „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ за „далекоперспективно развитие след 2025г.“ (Смф2д), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 1,2; минимална озеленена площ 30% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз – съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.) устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране.

Съгласно данни от издадената от СГКК-София скица, площта на имота-предмет на устройствената процедура е 24916 кв. м.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура, а именно изграждането на

водопроводна, канализационна и електроснабдителна мрежи и транспортен достъп до имота.

В чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл. 43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

С оглед на горното е изпълнен фактическия състав на нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО по отношение на ПИ с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене.

Предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП е допускане устройството и застрояването на имота преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

За територията е в сила Кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-61/27.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменена със заповед № КД-14-22-238 от 19.02.2013 г. издадена от началника на СГКК – София.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране и застрояване на поземления имот по имотни граници по Кадастрална карта, за образуване на нов УПИ с предназначение за търговски и развлекателен комплекс, офиси, ТП, резервоар и паркинг.

Мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране и застрояване на имота, тъй като същият е контактен на влязъл в сила ПУП – ПРЗ на м. „Богровски песоци“ кв.1 и 1а, одобрен с решение № 297 по протокол № 18/14.06.2012 г. на СОС. Лицето-изход към улица ще се осъществява по действащата улична регулация.

Инвестиционната инициатива е в съответствие и с предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 21.

Искането е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. Реализацията му не предвижда изразходване на бюджетни средства на Столична община.

Правно основание за приемане на решението: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 15 от ЗУЗСО, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 21

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ :

Допуска устройството и застрояването въз основа на подробен устройствен план преди 2025 година на поземлен имот с идентификатор 68134.8421.37 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на кв. Челопечене, местност „Ленищата“, район „Кремиковци“, попадащ в територия за далекоперспективно

развитие, определена с ОУП на СО, приет с решение Министерския съвет № 960/16.12.2009 г.

Решението да се съобщи на заинтересованите лица по реда на чл. 61 от АПК.

Решението може да бъде обжалвано пред Административен съд – София – град в 14-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Кремиковци“, 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 2023 г., Протокол № .. от2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
направление
направление
градоустройство“

Директор на
„Правно-
обслужване“
към
„Архитектура и

 Невалиден подпис

X СТЕЛА ЩЕРЕВА

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНО

Съгласувал чрез АИСНАГ:

Урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Топова – гл. експерт в отдел „УП“
Арх. Боряна Байчева – гр. експерт в отдел „УП“
Мария Механджиева – гл. юрисконсулт в дирекция „ГППНКН“