



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергиука“ № 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 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.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

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. рез. № 79270/23.12.2015 г.; нотариален акт № 171, том СХХVIII, дело № 28925, вх. рез. № 50406/09.11.2010 г.; нотариален акт № 179, том XLVII, дело № 9859, вх. рез. № 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]/15.12.2021 г.) 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. № 8 НАГ САГ21-ГР00-610-[11]/08.09.2022 г.) 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.

Постъпило е възражение 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 м. 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 уреждане 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 тн“ 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 Приложения-ето 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 прогължаване 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 $H_{kk} \leq 10$ 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 г. 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 затова 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.

Предвид горното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното

самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 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, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план – план за улична регулация между о.т.335 и о.т.335а (нова) и план за регулация и застрояване на УПИ IV-996,1007,1009-„за обществено обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и ТП“, кв. 45А, м. гр. Бухово, район „Кремиковци“-СО.

ВНОСИТЕЛ:



Невалиден подпис

X

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
По

Съгласували чрез АИСНАГ:

Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“

Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Д. Петрова – ВРИД Директор на Дирекция „ПНО“

/съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.02.2024 г./

Изготвили чрез АИСНАГ:

Инж. Евгения Тонова – гл. експерт в отдел „УП“



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

П Р О Е К Т

РЕШЕНИЕ №....

на Столичния общински съвет
от година

Относно: 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.

Мотиви: 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]/15.12.2021 г.) 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]/08.09.2022 г.) 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.

Постъпило 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 отпагнат 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 м. 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 $H_{kk} \leq 10$ 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 г. 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.

Правно 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 ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация за поземлени имоти с идентификатори 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 обществено 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 обществено 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 обществено обслужващи дейности, търговия, безвредно производство, офиси, складове и тн“ се издава след представяне на окончателен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (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 2024г., Протокол № .. от2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Директор на Дирекция
„Правно-нормативно,
обслужване“ към Направление
„Архитектура и градоустройство“



Възстановим подпис

X

Десислава Петрова

ВрИД директор на дирекция ПНО
съгласно заповед № СОА24-РД15-446/13.0...

Съгласували чрез АИСНАГ:
Урб. Зл. Терзиев – Директор дирекция „ТП“
Арх. Кристиан Мисирджиев – Началник отдел „УП“

Изготвил чрез АИСНАГ:
Инж. Евгения Тонова – гл. експерт в отдел „УП“