

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

Образуване на нови УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с. Яна, р-н Кремиковци, в съответствие с имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по КKKP на с. Яна, р-н Кремиковци, СО и създаване на сервитут за ВЕ мрежа НН в нов УПИ I-1271, кв.52

1. ОБЩА ЧАСТ

Проектът за План за регулация и План за застрояване (ПР и ПЗ) е разработен по искане на Стоян Бончев, Ани Велинова и Митра Бончева, собственици на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КKKP) на с.Яна, р-н Кремиковци, общ. Столична, обл. София (столица), за които няма отредени урегулирани поземлени имоти по действащия регулационен план, м. "с. Яна", одобрен с Решение N 888 по Протокол N 119,т.10/28.09.2007г. на СОС, ИПР, одобрено с Решение N 68/12.02.2009г. на СОС, Решение № 68 от 12.02.2009г. за ИПР на ул. ОТ 117А - ОТ 220В НА СОС.

Образуват се два нови урегулирани поземлени имота УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с.Яна, р-н Кремиковци, в съответствие с имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по КKKP на с.Яна, р-н Кремиковци, общ. Столична, обл. София (столица) със съответното застрояване в тях.

Като изходна основа са използвани:

- копие от действащия план за регулация на м. "с. Яна", одобрен с Решение N 888 по Протокол N 119,т.10/28.09.2007г. на СОС, ИПР, одобрено с Решение N 68/12.02.2009г. на СОС, Решение № 68 от 12.02.2009г. за ИПР на ул. ОТ 117А - ОТ 220В НА СОС;
- закупени от Кадастрално-административната информационна система цифрови данни за КKKP, одобрени със Заповед № РД-18-59/14.09.2010 г. на Изпълнителния директор на АГKK и изменена със Заповед за изменение на КKKP № 18-9014-10.08.2023/10.08.2023 г. на началника на СГKK - СОФИЯ;

- скица на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1271 по КККР на с.Яна;
- скица на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1272 по КККР на с.Яна;
- документ за собственост за поземлени имоти с идентификатори 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по КККР на с.Яна;
- Заповед САГ24-РА53-399/03.06.2024г. на главен архитект на Столична Община.

Проекта за ПРЗ е в съответствие със:

- Закон за устройство на територията (ЗУТ);
- Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони;
- Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Закон за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

2. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

2.1. План за регулация

Проектът за ПУП-ПРЗ е разработен с обхват поземлени имоти с идентификатори 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по КККР на с. Яна, р-н Кремиковци, СО.

Поземлен имот с идентификатор **87401.7501.1271** по КККР на с. Яна, р-н Кремиковци е с вид територия „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“, адрес: с.Яна, район Кремиковци и площ 1208 кв.м.

Съгласно актуален документ за собственост: Нотариален акт за собственост на недвижим имот на основание възстановено право на собственост по ЗСПЗЗ и наследство по закон № 28, том XIII, рег.№ 31336, дело № 2123 от 13.11.2023г., вписано в Служба вписване акт № 14, т. ССІ, вх.рег.№ 81213, дело № 62836 от 13.11.2023г., собственици и възложители на настоящото Мотивирано предложение са Стоян Маринов Бончев, Ани Маринова Велинова и Митра Бонева Бончева.

Поземлен имот с идентификатор **87401.7501.1272** по КККР на с. Яна, р-н Кремиковци е с вид територия „Урбанизирана“, начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“, адрес: с.Яна, район Кремиковци и площ 467 кв.м.

Съгласно актуален документ за собственост: Нотариален акт за собственост на недвижим имот на основание възстановено право на собственост по ЗСПЗЗ и наследство по

закон № 28, том XIII, рег.№ 31336, дело № 2123 от 13.11.2023г., вписано в Служба вписване акт № 14, т. ССІ, вх.рег.№ 81213, дело № 62836 от 13.11.2023г., собственици на двата имота и възложители на настоящия проект са Стоян Маринов Бончев, Ани Маринова Велинова и Митра Бонева Бончева.

С Проекта за ПУП-ПРЗ се образуват нов УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и нов УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с.Яна, р-н Кремиковци, в съответствие с имотните граници на поземлени имоти с идентификатори 87401.7501.1271 и 87401.7501.1272 по КKKP на с. Яна, р-н Кремиковци, СО.

Новообразуваният УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 по действащия регулационен план на с.Яна е ъглов, с площ 1208 кв.м и лице 24 м. към улица ОТ 218 - ОТ219б и лице 46 м към улица ОТ 211А – ОТ219А . Предвидено е улично и вътрешно-регулационните му линии да съвпадат със съответните им кадастрални граници на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1271 по КKKP на с.Яна. Достъп до новообразувания УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 ще се осъществява от съществуваща улица с осови точки ОТ 218 - ОТ219б.

Новообразуваният УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с.Яна е ъглов с площ 467 кв.м и лице 23 м. към улица ОТ 218 - ОТ219б и лице 18 м към улица ОТ 211А – ОТ219А. Предвидено е улично и вътрешно-регулационните му линии да съвпадат със съответните им кадастрални граници на поземлен имот с идентификатор 87401.7501.1272 по КKKP на с. Яна. Достъп до новообразувания УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 ще се осъществява от съществуващи улици с осови точки ОТ 218 - ОТ219б.

С Проекта за ПУП-ПРЗ не се изменят улично - регулационни линии.

В проекта със син и червен цвят са изобразени регулационите линии от одобрения регулационен план и новопроектираните елементи, съгласно Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Площите и лицата на новообразуваните УПИ отговарят на изискванията на чл. 19 от ЗУТ.

2.2. План за застрояване

Планът за застрояване обхваща новообразуваните УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с.Яна, р-н Кремиковци, СО.

2.2.1. Предвиждания на ОУП и параметри за имота:

По Общ устройствен план на Столична община новообразуваните УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51 по действащия регулационен план на с. Яна, р-н Кремиковци попадат в устройствена зона тип „Смесена производствена зона “ (Пс) с параметри:

- плътност на застрояване - до 55%;
- интензивност на застрояване - до 1.5;
- минимално озеленяване – 30% (мин. 10% е с висока дървесна растителност).

С проекта за ПЗ е предвидена максимална плътност на застрояване - 55%, максимален коефициент на интензивност на застрояване - 1.5, минимална озеленена площ - 30% (мин. 10% е с висока дървесна растителност) , като са спазени изискванията на ОУП за устройствена зона тип „Смесена производствена зона “ (Пс), без да са надвишени градоустройствените параметри.

2.2.2. Линии на застрояване:

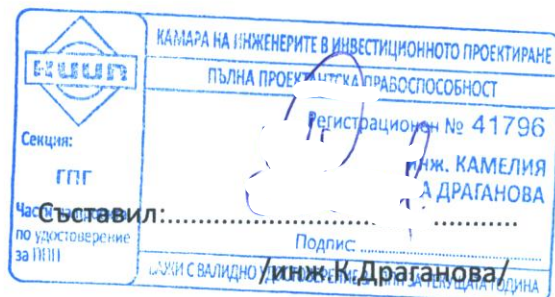
Застрояването в новообразуваните УПИ I-1271, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 52 и УПИ I-1272, ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ, в кв. 51, е свободно и е показано с ограничителни линии на застрояване, на основание чл.25 от ЗУТ.

Линиите на застрояване отговарят на изискванията на чл. 27, ал.1 и ал.2 и чл.30, ал.3 от ЗУТ.

Линиите на застрояване са съобразени със заснетата съществуващата ВЕ мрежа НН, засягаща поземнен имот с идентификатор 87401.7501.1271. На чертеж ПР и ПЗ са отразени съществуващите бетонови стълба, както и сервитута на мрежата, съобразен със Наредба 16.09.06.2004г. за сервитутите на енергийните обекти.

Приложени са документи за правоспособност.

Проектът е представен в 4 броя оригинали.



Октомври, 2025г.