



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com,  
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:** Одобряване на проект за подробен устройствен план [ПУП] – план за регулация и застрояване [ПРЗ] за поземлен имот [ПИ] с кадастрален идентификатор [КИ] 40436.5395.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри [КККР] на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нов урегулиран поземлен имот УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“; план за улична регулация [ПУР] за нова улица по нови о.т. 69 – о.т. 200 – о.т.201 – о.т.204, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“ – СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-1388/20.06.2018 г. от Елисавета Борисова с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – план за застрояване [ПЗ] за ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение) за искания ПУП в графичен вид; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; документ за собственост; скица на имота от СГКК-София; пълномощно; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствово планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм“ – Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-783/09.10.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ и до заявителя с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[1]/18.10.2018 г. на началник отдел „Устройствово планиране“.

Видно от писмо изх. № РНИ18-ТК00-185-[1]/31.10.2018 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1388-[3]/18.01.2019 г. в НАГ е внесен проект за ПЗ на ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО.

Към административната преписка са приложени: данни за предварително проучване и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД с № ТУ-5069/26.10.2018 г.; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 05.11.2018 г.; становище от Директор на РИОСВ – гр. София изх. № 13802-7311/06.12.2018 г., че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на едроразмерна дървесна растителност в обхвата на разработката, заверена от отдел „БДПП“ при НАГ на 10.12.2018 г. в съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението, съгласувани от СДВР-О“ПП“ със становище № 115422/14.01.2019 г. и от дирекция „УАТ“ при СО на 21.12.2018 г.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ, както следва: „Устройствово планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“, сектори „Инженерни мрежи“ – „ВиК“ и „Електро“ и „Комуникации и транспорт“; отдел „Геодезически и кадастрални дейности“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[5]/10.05.2019 г. на началник отдел „Устройствово планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ – СО за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[4]/19.07.2019 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения не са постъпили. Приложени са съобщение, разписан лист и обратни разписки.

Проектът е разгледан за заседание на ОЕСУТ, Протокол № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 12. Направени са служебни предложения, проектът да се преработи като план за регулация и застрояване, включително за нова улична регулация, до обвързване с действащия регулационен план; преработеният проект да се съгласува с НКЖИ, предвид пресичането на ж. п. линия; новата улица да се съобрази с улицата предвидена по административна преписка № САГ20-ГР00-76 и

преработеният и съгласуван проект да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Заявителят е уведомен за решението на експертния съвет с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[7]/20.07.2020 г. на Директор на Дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1388-[8]/21.08.2020 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПУП – ПРЗ и ПУР за ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО с приложена обяснителна записка. С проекта за план за регулация и застрояване се предлага създаването на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“ и план за улична регулация, като се предвижда провеждането на нова улица по о.т.69 – о.т.200– о.т.201 – о.т.204, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“.

Към проекта са приложени: удостоверение от СГКК-гр. София по смисъла на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба за ССПКККР с изх. № 25-171802-24.07.2020 г. за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и съгласуване на проекта за ПУП; писмо изх. № ЖИ-29278/14.08.2020 г. от Генерален директор на НКЖИ, от което е видно, че държавното предприятие съгласува проекта за ПУР; становище от СДВР-О“ПП“ изх. № 4333200-70494/16.07.2020 г. и съгласувано мотивирано предложение за транспортен достъп по т. 15 от протокол № 31/07.07.2020 г. при ПКТОВД на СО.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[9]/27.10.2020 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат е в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[7]/12.01.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са: проектът за ПУП, съобщение, обратни разписки и разписен лист.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта за регулация с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

Проектната документация и административната преписка в цялост са представени на отдел „ПНО“ при НАГ за разглеждане и становище преди докладването им в ОЕСУТ. Съгласно становището на отдела проектът е изпратен в район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[11]/22.04.2021 г. на Директор на дирекция „Териториално планиране“ за допълнително съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат е в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[10]/03.06.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са: проектът за ПУП, съобщение, обратни разписки и разписен лист.

Проектната документация и административната преписка в цялост са предоставени на отдел „ПНО“ при НАГ за разглеждане и становище преди докладването им в ОЕСУТ. Видно от становището на отдела в обхвата на проектната разработка няма висящи съдебни производства, съобщаването на проекта е проведено редовно и същия може да се приеме от ОЕСУТ и да се издаде административен акт за одобряването му.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, Протокол № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 7 с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собственика на ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, видно от представените към административната преписка документ за собственост и скица.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-17/25.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Предлага се създаването на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“ и провеждането на нова улица по нови о.т.69 – о.т.200 – о.т.201 – о.т.204 до обвързване с действащия план за улична регулация.

Новият УПИ се урегулира по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ по имотните граници на поземления имот, с изключение на частта, която попада в улична регулация.

Новообразуваният УПИ е отреден за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ и предвиденото ново строителство на свободно-стоящи, ниско-етажни сгради е в съответствие с предвижданията на зона „ЖМ“ по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новия УПИ по смисъла на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ се осигурява от предвидената с този проект нова улична регулация по нови о.т.69 – о.т.200 – о.т.201 – о.т.204.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразувания УПИ, като се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване с височина Нк.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „ЖМ“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имота, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение на изискванията на одобряващия орган, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПЗР с експлоатационните дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД; „ЧЕЗ Разпределение, България“ АД; РИОСВ - гр. София; СДВР-ПП и дирекция „УАТ“ при СО; СГКК - гр. София.

Представена е, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, проектна документация относно съществуващата в обхвата на устройствената разработка налична едроразмерна растителност.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

Проектът на плана за регулация е изчертан в червен и син цвят, с което се спазват изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУП по отношение на коректното изобразяване на проектните решения.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл. 128, ал. 7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ПУР от компетентния за това орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за икономично осъществими предвиждания за урегулираните поземлени имоти и квартали.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т.69 - о.т.200 - о.т.201 - о.т.204, с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

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 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 31,

ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 7 предлагам на Столичния общински съвет да приеме проекта за ПУП за създаване на нов урегулиран поземлен имот УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. “с. Кубратово” с предвидено застрояване и план за улична регулация [ПУР] за нова улица по нови о.т. 69 – о.т. 200 – о.т.201 – о.т.204, м. “с. Кубратово”, район „Нови Искър” – СО.

ВНОСИТЕЛ:

**X**

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП”  
Стела Щерева – Директор дирекция “ПНО”  
Началник отдел „УП”

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Милена Стоилова – главен експерт “УП”  
арх. Наско Петков – главен експерт “УП”  
ю.к. Калоян Керемидчиев – главен юрисконсулт „ПНО”



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ № . . . .

на Столичния общински съвет

от . . . . . Година

**ЗА:** Одобряване на проект за подробен устройствен план [ПУП] – план за регулация и застрояване [ПРЗ] за поземлен имот [ПИ] с кадастрален идентификатор [КИ] 40436.5395.3 от кадастралната карта и кадастралните регистри [КККР] на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО за създаване на нов урегулиран поземлен имот УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“; план за улична регулация [ПУР] за нова улица по нови о.т. 69 – о.т. 200 – о.т.201 – о.т.204, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“ – СО.

**Мотиви:** В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-1388/20.06.2018 г. от Елисавета Борисова с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – план за застрояване [ПЗ] за ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение) за искания ПУП в графичен вид; задание за проектиране по смисъла на чл. 125 от ЗУТ; документ за собственост; скица на имота от СГКК-София; пълномощно; вносна бележка за платена такса към бюджета.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите по различните специалности в отделите на НАГ, които са представили своите становища и предписания към проекта за ПУП.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотът попада в урбанизирана територия, в устройствена зона „Жм“ – Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Изработването на проекта за ПУП е разрешено със заповед № РА50-783/09.10.2018 г. на Главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение до район „Нови Искър“ и до заявителя с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[1]/18.10.2018 г. на началник отдел „Устройствено планиране“.

Видно от писмо изх. № РНИ18-ТК00-185-[1]/31.10.2018 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1388-[3]/18.01.2019 г. в НАГ е внесен проект за ПЗ на ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО.

Към административната преписка са приложени: данни за предварително проучване и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД с № ТУ-5069/26.10.2018 г.; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 05.11.2018 г.; становище от Директор на РИОСВ – гр. София изх. № 13802-7311/06.12.2018 г., че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на едроразмерна дървесна растителност в обхвата на разработката, заверена от отдел „БДПП“ при НАГ на 10.12.2018 г. в съответствие с чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; мотивирано предложение за транспортен достъп с организация на движението, съгласувани от СДВР-О“ПП“ със становище № 115422/14.01.2019 г. и от дирекция „УАТ“ при СО на 21.12.2018 г.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ, както следва: „Устройствено планиране“, „Благоустройствени дейности и публични пространства“, сектори „Инженерни мрежи“ – „ВиК“ и „Електро“ и „Комуникации и транспорт“; отдел „Геодезически и кадастрални дейности“.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[5]/10.05.2019 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ – СО за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[4]/19.07.2019 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения не са постъпили. Приложени са съобщение, разписан лист и обратни разписки.

Проектът е разгледан за заседание на ОЕСУТ, Протокол № ЕС-Г-24/12.05.2020 г., т. 12. Направени са служебни предложения, проектът да се преработи като план за регулация и застрояване, включително за нова улична регулация, до обвързване с действащия регулационен план; преработеният проект да се съгласува с НКЖИ, предвид пресичането на ж. п. линия; новата улица да се съобрази с улицата предвидена по административна преписка № САГ20-ГР00-76 и преработеният и съгласуван проект да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Заявителят е уведомен за решението на експертния съвет с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[7]/20.07.2020 г. на Директор на Дирекция „Териториално планиране“.

Със заявление вх. № САГ18-ГР00-1388-[8]/21.08.2020 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПУП – ПРЗ и ПУР за ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО с приложена обяснителна записка. С проекта за план за регулация и застрояване се предлага създаването на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“ и план за улична регулация, като се предвижда провеждането на нова улица по о.т.69 – о.т.200– о.т.201 – о.т.204, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“.



Към проекта са приложени: удостоверение от СГКК-гр. София по смисъла на чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба за ССПКККР с изх. № 25-171802-24.07.2020 г. за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта и съгласуване на проекта за ПУП; писмо изх. № ЖИ-29278/14.08.2020 г. от Генерален директор на НКЖИ, от което е видно, че държавното предприятие съгласува проекта за ПУР; становище от СДВР-О"ПП" изх. № 4333200-70494/16.07.2020 г. и съгласувано мотивирано предложение за транспортен достъп по т. 15 от протокол № 31/07.07.2020 г. при ПКТОВД на СО.

С писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[9]/27.10.2020 г. на началник отдел „Устройствено планиране“ проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за провеждане на процедури по съобщаването му по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат е в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[7]/12.01.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са: проектът за ПУП, съобщение, обратни разписки и разписен лист.

В служебен порядък е установено съответствието на цифровия модел на проекта за регулация с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

Проектната документация и административната преписка в цялост са представени на отдел „ПНО“ при НАГ за разглеждане и становище преди докладването им в ОЕСУТ. Съгласно становището на отдела проектът е изпратен в район „Нови Искър“ с писмо изх. № САГ18-ГР00-1388-[11]/22.04.2021 г. на Директор на дирекция „Териториално планиране“ за допълнително съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Проектът е върнат е в НАГ с писмо № РНИ18-ТК00-185-[10]/03.06.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“ – СО. Видно от писмото, възражения по проекта в законоустановения срок не са постъпили. Приложени са: проектът за ПУП, съобщение, обратни разписки и разписен лист.

Проектната документация и административната преписка в цялост са предоставени на отдел „ПНО“ при НАГ за разглеждане и становище преди докладването им в ОЕСУТ. Видно от становището на отдела в обхвата на проектната разработка няма висящи съдебни производства, съобщаването на проекта е проведено редовно и същия може да се приеме от ОЕСУТ и да се издаде административен акт за одобряването му.

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ, Протокол № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 7 с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

**При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:**

Искането за одобряване на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – от собственика на ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ – СО, видно от представените към административната преписка документ за собственост и скица.

Проектът е изработен върху актуална, влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-17/25.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Предлага се създаването на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“ и провеждането на нова улица по нови о.т.69 – о.т.200 – о.т.201 – о.т.204 до обвързване с действащия план за улична регулация.

Новият УПИ се урегулира по реда на чл. 17, ал. 1 от ЗУТ по имотните граници на поземления имот, с изключение на частта, която попада в улична регулация.

Новообразуваният УПИ е отреден за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта като проектът е изработен върху същата актуална кадастрална карта, с което се спазват изискванията на чл. 115, ал. 1 от ЗУТ.

Конкретно функционално предназначение „за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ и предвиденото ново строителство на свободно-стоящи, ниско-етажни сгради е в съответствие с предвижданията на зона „Жм“ по ОУП на СО, с което са спазени изискванията на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Транспортният достъп и лице към улична регулация на новия УПИ по смисъла на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ се осигурява от предвидената с този проект нова улична регулация по нови о.т.69 – о.т.200 – о.т.201 – о.т.204.

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразувания УПИ, като се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване с височина Нк.к. до 10м.

Предвиденото застрояване е съобразено с максимално допустимите показатели в устройствена зона „Жм“, съгласно т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и не противоречи на предвижданията на ОУП на СО.

Застрояването е предвидено в съответствие с разпоредбите на чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ и без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица.

Паркирането е осигурено в границите на имота, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

В изпълнение на изискванията на одобряващия орган, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура към преписката по административното производство са представени положителни становища, изходни данни и съгласувания на проекта за ПЗР с експлоатационните дружества и контролни инстанции, а именно: „Софийска вода“ АД; „ЧЕЗ Разпределение, България“ АД; РИОСВ – гр. София; СДВР-ПП и дирекция „УАТ“ при СО; СГКК – гр. София.

Представена е, заверена по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, проектна документация относно съществуващата в обхвата на устройствената разработка налична едроразмерна растителност.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

Проектът на плана за регулация е изчертан в червен и син цвят, с което се спазват изискванията на Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за ОСУП по отношение на коректното изобразяване на проектните решения.

Проектът и придружаващата го съгласувателна документация, в съответствие с чл. 128, ал. 7 от ЗУТ, са разгледани и приети от ОЕСУТ.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ПРЗ и ПУР от компетентния затова орган, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за икономично осъществими предвиждания за урегулираните поземлени имоти и квартали.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобрява обект на публичната общинска собственост, а именно: нова улица по о.т.69 - о.т.200 - о.т.201 - о.т.204, с което се засягат имоти, собственост на физически лица, то компетентен да одобри подробния устройствен план на основание чл. 21, ал. 7 от ЗОС е Столичният общински съвет.

**Правно основание:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 1 и 7 от Закона за общинската собственост във връзка с § 80 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 17, ал. 1; чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ; чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-56/07.09.2021 г., т. 7

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на ПИ с КИ 40436.5395.3 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ - СО за създаване на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“; план за улична регулация за нова улица по нови о.т.69 - о.т.200 - о.т.201 - о.т.204, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“ - СО по червените и сините линии, цифри и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на нов УПИ II-3-„за жилищно строителство, офис и склад за промишлени стоки“ от нов кв. 40, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“ без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през дъно и през улица, съгласно приложения проект.

Въз основа на одобрения план за застрояване 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 административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Решението и одобреният проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ [sofia-agk.com] на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението да се съобщи 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.

Жалбите се подават в район „Нови Искър“ и се изпращат в Административен съд – София – град 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 ..... 2022 г., Протокол № ..... от .....2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция  
нормативно  
Направление  
градоустройство“

Директор на  
„Правно-  
обслужване“  
към  
„Архитектура и

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:  
урб. Златко Терзиев – Директор дирекция „ТП“  
Началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:  
инж. Милена Стоилова – главен експерт в отдел „УП“  
арх. Наско Петков – главен експерт в отдел „УП“  
Калоян Керемидчиев – главен юрисконсулт в дирекция „ПНО“