



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 218

на Столичния общински съвет

от 07.04.2022 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 П-З-„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.

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. № 13802-7311/06.12.2018г., 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 „УАГ“ 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 П-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 ПКТОбД 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 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 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 ПЗР 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.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ 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 07.04.2022 г., Протокол № 53, точка 12 от дневния ред, по доклад № СОА22-ВК66-2334/10.03.2022 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев