



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

РЕШЕНИЕ № 794

на Столичния общински съвет

от 27.10.2022 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план [ПУП] - план за регулация и застрояване [ПРЗ] за поземлен имот [ПИ] с кадастрален идентификатор [КИ] 40436.5399.35 от кадастралната карта и кадастралните регистри [КККР] на с. Кубратово, район „Нови Искър“-СО за създаване на нови урегулирани поземлени имоти УПИ I-35-„за жилищно строителство“, УПИ II-35-„за жилищно строителство“, УПИ III-35-„за жилищно строителство“, УПИ IV-35- „за жилищно строителство“, УПИ V-35-„за жилищно строителство“ и УПИ VI-35-„за жилищно строителство“ от нов кв. 41, м. “с.Кубратово“; план за улична регулация [ПУР] за нова задънена улица по нови о.т.9а - о.т.9б; м. “с. Кубратово“, район „Нови Искър“ - Столична община.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № ГР-94-Р- 18/31.07.2015 г. от Росен Манчев с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП - план за регулация и застрояване [ПРЗ] за ПИ с КИ 40436.5399.35 от КККР на с.Кубратово.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение) за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; документи за собственост; скица на имота от СГКК-София; пълномощно.

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 „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ /„Жм“/, съгласно т.4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РД-09- 50-999/11.12.2015 г. на Главния архитект на Столична община.

С писмо изх. № ГР-94-Р-18-[1]/14.12.2015 г. заповедта е изпратена до район „Нови Искър” и до заявителя.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1309/10.06.2019 г. в НАГ е внесен проект за ПУП-ПРЗ на ПИ с КИ 40436.5399.35 от КККР на с.Кубратово, район „Нови Искър“-СО с приложена обяснителна записка.

Към административната преписка са приложени: данни за предварително проучване и съгласуване на проекта от „Софийска вода“ АД с № ТУ-2015/30.04.2019 г.; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България“ АД от 13.05.2019 г.; становище от Директора на РИОСВ-гр. София изх. № 6573-3786/02.07.2019 г. с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждането на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за отсъствие на едроразмерна дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БДПП“ при НАГ на 15.05.2020 г.; удостоверение от СГКК-гр.София по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР, видно от което проектът за изменение на кадастралната карта е приет и Службата съгласува проекта за ПУП.

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

В служебен порядък е установено съответствието на проекта по част „регулация“ с базата данни на плановете за регулация, създадена и поддържана от Столична община.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1309-[3]/11.12.2019 г. проектът е изпратен в район „Нови Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Върнат е в НАГ с писмо № РНИ19-ТК00-211-[2]/11.02.2020 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения по проекта и процедурата в законоустановения срок не са постъпили. Към писмото са приложени: проект за ПУП в оригинал; съобщение; разписен лист; обратни разписки.

Проектът е докладван на ОЕСУТ. С решение по т. 4 от дневния ред на протокол № ЕС-Г-27/26.05.2020 г. проектът е върнат за преработка по служебни предложения за отстраняване на пропуски по техническото му оформление и за допълване на придружаващата проектно-съгласувателна документация.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1309-[6]/27.11.2020 г. в НАГ е внесен преработен проект за ПУП – ПРЗ и ПУР за ПИ с КИ 40436.5399.35 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ - СО с приложена обяснителна записка.

Към проекта са приложени план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електро“, „Водоснабдяване“ и „Канализация“.

Проектът и придружаващите го план-схеми са разгледани от ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-5/02.02.2021 г., т. 5 е направено служебно предложение същите да се изпратят за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ в район „Нови Искър“ и да се изиска съгласуване на план-схемите по част „Електро“ - с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, а по части „ВиК“ - със „Софийска вода“ АД.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1309-[9]/07.04.2021 г. заявителят е уведомен за решението на ОЕСУТ.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1309-[10]/28.04.2021 г. в НАГ е внесен преработен проект и план-схеми на техническата инфраструктура по части „Електро“, „Водоснабдяване“ и „Канализация“, съгласувани с експлоатационните дружества.

С писмо изх. № САГ19-ГР00-1309-[11]/21.05.2021 г. проектът и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са изпратени в район „Нови Искър“ за съобщаване на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ.

Върнати са в НАГ с писмо № РНИ21-ТК00-61-[5]/10.11.2021 г. на главния архитект на район „Нови Искър“. Видно от писмото, възражения и предложения по проекта не са постъпили. Приложени са: проект за ПУП в оригинал; съобщение; обратни разписки; разписан лист; констативни протоколи.

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

Проектът е разгледан на заседание на ОЕСУТ. С решение по протокол № ЕС-Г-15/15.03.2022 г., т. 10 проектът е приет с решение да се издаде административен акт за одобряването му, след корекция по служебно предложение по отношение техническото оформление на чертежа по част „регулация“.

След извършена служебна проверка се констатира, че успоредно с настоящото административно производство по друга устройствена процедура е одобрен проект за ПУП за нов кв. 40, ситуиран на терен различен от предмета на настоящата разработка.

Предвид което се налага промяна на номера на квартала в настоящия проект от кв. 40 на кв. 41.

Със заявление вх. № САГ19-ГР00-1309-/13/11.05.2022 г. в НАГ е внесен проект за ПУП - ПРЗ, изработен по изискванията на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка от правна страна се установява 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 40436.5399.35 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“-СО, видно от представените към административната преписка документи за собственост и скици.

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 шест нови самостоятелни УПИ I-35-„за жилищно строителство“, УПИ II-35-„за жилищно строителство“, УПИ III-35-„за жилищно строителство“, УПИ IV-35- „за жилищно строителство“, УПИ V-35-„за жилищно строителство“ и УПИ VI-35-„за жилищно строителство“ от нов кв.41, м. “с.Кубратово“ за част от ПИ с КИ 40436.5399.35. Част от поземления имот в северозападния му край остава неурегулирана.

Новите УПИ се урегулират по реда на чл.17, ал.2, т.1 от ЗУТ частично по имотните граници на поземления имот, с изключение на частта от имота, която попада в улична регулация и в неурегулирана територия.

Лице (изход) към улица на новите УПИ и за обвързване на настоящата разработка с действащ план за улична регулация се осигурява от предвидената с този проект нова задънена улица по нови о.т.9а - о.т.9б, с което се спазват изискванията на чл. 14, ал 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Новообразуваните УПИ са отредени за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта, 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“ 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.

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

С проекта за план за застрояване се цели осигуряване на възможност за застрояване за новообразуваните УПИ, като във всеки нов УПИ се предвижда изграждане на нискоетажно, свободностоящо застрояване - жилищна сграда на три етажа, 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.

Към проекта за ПУП, в съответствие с предписанията на одобряващия орган, описани в заповедта за разрешаване на устройствената процедура, са представени положителни становища и съгласувателна документация от: „Софийска вода“ АД; “ЧЕЗ Разпределение България“ АД; РИОСВ - гр. София; СДВР-ПП и дирекция „УАТ“ при СО; СГКК -гр. София.

Представена е декларация за отсъствие на едроразмерна растителност, заверена по реда на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО от отдел „БДПП“ при НАГ - СО.

Установено е съответствието на цифровия модел на проекта в част „регулация“ 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. за ОСУП на МРРБ по отношение на коректното изобразяване на проектните решения за план за регулация.

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, ПУР и ИПУР 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.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет на основание чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС във връзка с § 80, ал. 1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти - собственост на физически лица за изграждане на улици - публична общинска собственост.

На основание §80, ал.1 от ПЗР на ЗИД на ЗУТ (ДВ бр. 16 от 23.02.2021 г.), чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, чл. 17, ал. 2, т. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 и т. 2 от ЗУТ, чл. 31, ал. 1, ал. 4 и ал. 5, 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 от ЗУТ, т. 4 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-15/15.03.2022., т. 10

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на ПИ с КИ 40436.5399.35 от КККР на с.Кубратово, район „Нови Искър“-СО за създаване на нови УПИ I-35- „за жилищно строителство“, УПИ II-35-„за жилищно строителство“, УПИ III-35-„за жилищно строителство“, УПИ IV-35-„за жилищно строителство“,

УПИ V-35-„за жилищно строителство“ и УПИ VI-35- „за жилищно строителство“ от нов кв. 41, м. “с. Кубратово“; нова задънена улица по нови о.т.9а - о.т.9б; м. “с. Кубратово“, район „Нови Искър“ - СО по червените и сините линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. Изменение на плана за улична регулация при о.т.9а за отваряне на нова задънена улица по кафявите и зелените зачерквания, съгласно приложения проект.

3. План за застрояване на нови УПИ I-35-„за жилищно строителство“, УПИ II-35-„за жилищно строителство“, УПИ III-35- „за жилищно строителство“, УПИ IV-35-„за жилищно строителство“, УПИ V-35-„за жилищно строителство“ и УПИ VI-35-„за жилищно строителство“ от нов кв. 41, 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.

4. План-схеми на техническата инфраструктура по части “Електро“, „Водоснабдяване“ и „Канализация“.

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 27.10.2022 г., Протокол № 64, точка 15 от дневния ред,

по доклад № СОА22-ВК66-11740/10.10.2022 г. и е подпечатано с
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев