



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

## РЕШЕНИЕ № 187

на Столичния общински съвет

от 16.05.2024 година

За одобряване на Подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 40436.5395.298 от кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с.Кубратово за създаване на нов УПИ I-298-„за жилищно строителство“ от кв.40, м. „с.Кубратово“ и план за улична регулация (ПУР) за нова улица по о.т.204 - о.т.202 (нова) - о.т.203 (нова), м. „с. Кубратово“, Район „Нови Искър“ - СО.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ20-ГР00-76/16.01.2020 г. от Иван Узунов и Лиляна Узунова с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот (ПИ) с кадастрален идентификатор (КИ) 40436.5395.298 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“ - СО.

Към заявлението са приложени: скица-предложение (мотивирано предложение в графичен вид) за искания ПУП; задание за проектиране по смисъла на чл.125 от ЗУТ; документ за собственост; скица на имота, издадена от СГКК- София.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани от експертите в отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, като към преписката са представени техните становища и предписания към проекта.

Във връзка със становището на отдел „БДПП-КТ“ заявителите са уведомени с писмо на директор на дирекция „Териториално планиране“ изх. № САГ20-ГР00-76-[1]/09.04.2020 г., че е необходимо да представят предварително съгласуване на мотивираното предложение с НКЖИ.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-76-[2]/09.06.2020 г. в НАГ е внесено писмо изх. № ЖИ-18610/27.05.2020 г. на генералния директор на ДП „НКЖИ“, от което е видно, че ДП „НКЖИ“ не възразява по мотивираното предложение при условие, че новопроектираната улична регулация не доведе до промяна на границите на ПИ с КИ 40436.5391.113

и 40436.5395.327, както и до промяна на собствеността върху тях; окончателният проект за ПРЗ се предостави в ДП „НКЖИ“ за съгласуване.

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 ЗУЗСО и в „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти), съгласно т.25 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предложението за изработване на проект на подробен устройствен план е в териториален обхват на ПИ с КИ 40436.5395.298 от КККР на с.Кубратово, Район „Нови Искър“ - СО и нова улична регулация в достатъчен обхват за осигуряване на лице към улица за бъдещия УПИ и до обвързване с действащ план за улична регулация.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РА50-68/05.02.2021 г. на главния архитект на Столична община.

Заповедта е изпратена до район "Нови Искър" с писмо изх. № САГ20-ГР00-76-(3)/09.02.2021 г. Върната е в НАГ с писмо № РНИ21-ТК00-11-[1]/25.02.2021 г. на ВРИД главен архитект на Район „Нови Искър“, съгласно което заповедта е разгласена по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ. Приложени са съобщения и констативен протокол.

Със заявление вх. № САГ20-ГР00-76-[6]/02.09.2022 г. в НАГ е внесен проект за ПУП-ПРЗ за ПИ с КИ 40436.5395.298 за създаване на нов УПИ I-298-„за жилищно строителство" от кв.40 и ПУР за нова улица по о.т.204 - о.т.202 (нова) - о.т.203 (нова), м. „с. Кубратово“, Район „Нови Искър“ - СО.

Към административната преписка са приложени: обяснителна записка; магнитен носител с цифровия модел на проекта; вносна бележка за платена такса към бюджета за одобряване на проект за ПУП; предварителни данни за налична водопроводна и канализационна мрежи и съоръжения към тях и съгласуване на проекта от „Софийска вода" АД; съгласуване от „ЧЕЗ Разпределение България" АД; писмо от директора на РИОСВ-София с преценката на компетентния орган, че не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС; декларация за липса на съществуваща едроразмерна растителност, заверена от НАГ-СО, съгласуван ПУП с НКЖИ и ПТКП, съгласуван с ОПП-СДВР и ДУАТ.

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.

С писмо № САГ20-ГР00-76-(9)/12.01.2023 г. проектът е изпратен в Район „Нови Искър“ за съобщаване по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

С писмо № РНИ21-ТК00-11-[5]/15.08.2023 г. на зам. кмета на Район „Нови Искър“ проектът е върнат в НАГ. Видно от писмото, възражения не

са постъпили. Към писмото са приложени: проект за ПУП в оригинал; уведомителни писма и обратни разписки; удостоверения за наследници; констативни протоколи; разписан лист; копия от документи за собственост.

С писмо № САГ20-ГР00-76-(11)/04.09.2023г. на директора на дирекция „ТП“, проектът е изпратен за допълнително съобщаване на заинтересованите лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Върнат е в НАГ с писмо № РНИ21-ТК00-11-[9]/06.02.2024 г. на зам. кмета на район „Нови Искър“. Видно от писмото, в законоустановения срок възражения не са постъпили. Приложени: проект за ПУП в оригинал; уведомителни писма и обратни разписки; удостоверения за наследници; констативни протоколи.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ и приет с решение по т.5 от протокол № ЕС-Г-15/27.02.2024 г., с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с КИ 40436.5395.298 от КККР на с. Кубратово, район „Нови Искър“-СО, което се доказва с представените документи за собственост и скица.

Действащия план за улична регулация, контактна на настоящата разработка е одобрен с Решение № 218 по протокол № 53/07.04.2022 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-17/25.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проекта за ПУП-ПР се предвижда урегулирането на ПИ с КИ 40436.5395.298 от КККР на с. Кубратово по имотните му граници, по реда на чл.17, ал.1 от ЗУТ, с изключение на частта, която попада в улична регулация. Създава се нов УПИ I-298-„за жилищно строителство“ от кв. 40, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“.

Новият УПИ е с отреждане за идентификатора на поземления имот от актуалната кадастрална карта, с което се спазва разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ.

Конкретното функционално предназначение е „за жилищно строителство“, което не противоречи на предвижданията на зона „Жм“ по ОУП на СО, в която имотът попада и с което са спазени изискванията на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Лице (изход) към улица за новия УПИ се осигурява от предвидената с настоящия проект нова улица по о.т.204 - о.т.202 (нова) - о.т.203 (нова), м. „с. Кубратово“, с което се спазва изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвиждат ново нискоетажно, свободностоящо застрояване - триетажна жилищна сграда - Нкк<10,0м., което е допустимо в устройствена зона „Жм“, съгласно т.4 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Проектът за застрояване се одобрява при спазване на разпоредбите на чл. 31 от ЗУТ.

С проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към вътрешно регулационните граници, към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересуваните 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. Внесен е проект, изпълнени са предписанията в разрешението, проектът е съобщен на Заинтересуваните лица и е разгледан и приет от ОЕСУТ.

Спазени са материално-правните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл.108, ал.5 от ЗУТ. С плана за регулация е спазен принципа на съразмерност по чл.6 от АПК, като се засягат основно имоти - собственост на общината и се засягат права или се създават задължения за собствениците на частни имоти само до степен, необходима за осъществяването на общественото мероприятие.

Предвид факта, че с проекта по настоящото административно производство се одобряват обекти на публичната общинска собственост, 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 ал.7 от Закона за общинската собственост; чл.17, ал.1; чл.110, ал.1, т.1 и т.2 от ЗУТ, чл.14, ал.3, т.1 и ал.4, чл.31 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, чл.115, ал.1 и ал.2, устройствена категория по т.4 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протокол № ЕС-Г-15/27.02.2024 г., т.5

**С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

**Р Е Ш И :**

**ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация за ПИ с идентификатор 40436.5395.298 от КККР на с.Кубратово, Район „Нови Искър“ - СО за създаване на нов УПИ I-298-„за жилищно строителство“ от кв.40, м. „с. Кубратово“, район „Нови Искър“ - СО и нова улица по о.т.204 - о.т.202 (нова) - о.т.203 (нова), по сините и червените линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване за нов УПИ I-298-„за жилищно строителство“ от кв.40, м. „с. Кубратово“, Район „Нови Искър“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

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 одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство“ ([sofia-agk.com](http://sofia-agk.com)) на основание чл.129, ал.5 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“ - СО, адресирани до Административен съд - София - град и се изпращат в съда 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 16.05.2024 г., Протокол № 10, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА24-ВК66-3601/23.04.2024 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Цветомир Петров*