



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 715

на Столичния общински съвет

от 28.10.2021 година

За допускане на устройство и застрояването преди 2025 г., разрешение за изработване на проект за ПУП - ПРЗ и одобряване на задание за изработване на ПУП за поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Нови Искър“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ21- ГР00-1646/26.07.2021 г. от „Скай Хоум“ ЕАД с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и план за улична регулация (ПРЗ и ПУР) за ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) на район „Нови Искър“, местност „Попов рът“, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие.

Към заявлението са приложени следните документи: мотивирано предложение за изработване на проект за ПУП план за регулация и застрояване и план за улична регулация в графичен вид; задание за изработване на ПУП; нотариален акт № 79, том XLIX, дело № 15272, вх. рег. № 21204 от 2016 г.; Удостоверение от агенция по вписванията № 177, том III, рег. 14905, дело № 10382/16.03.2017 г.; скица с № 15-242387-10.03.2020г. за ПИ с идентификатор 44224.5774.76 по КККР на район „Нови Искър“; скица с № 15-242390-10.03.2020г. за ПИ с идентификатор 44224.5775.27 по КККР на район „Нови Искър“ и скица с № 15-242381-10.03.2020г. за ПИ с идентификатор 44224.5768.630 по КККР на район „Нови Искър“, всички издадени от СГКК - гр. София; Решение № СО-6-ЕО/2019 г. на РИОСВ да не се извършва екологична оценка на ПУП за горесцитираните имоти и писмо изх. № 12734-6092/06.07.2021 г. от директора на РИОСВ - София, съгласно което Решение № СО-6-ЕО/2019 г. е влязло в сила; документ за платена административна такса.

Съгласно устав на „Скай Хоум“ ЕАД дружеството е образувано, чрез промяна на правната форма на „Техно Инженеринг София“ ЕООД в „ТЕХНО ИНЖЕНЕРИНГ СОФИЯ“ ЕАД, с търговско наименование „КРАФ ГРУП“, променени с решение от 08.01.2020 г. на едноличния

собственик акционер „КРАФ ХОУМ" ЕАД, променено с решение на 14.05.2021 г. на едноличния собственик акционер на „СКАЙ ХОУМ" ЕАД.

Със заявление № САГ21-ГР00-1646-[1]/17.09.2021 е представена нотариално заверена декларация по смисъла на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО.

С писмо №РНИ17-ТД26-206-(2)/02.11.2017 г. на Главния архитект на район „Нови Искър" е постъпило удостоверение за градоустройствен статут на имотите и предварително съгласие на кмета на район „Нови Искър" за участие на имотите, общинска собственост в проекта за ПУП-ПРЗ.

Със заявление № САГ21-ГР00-1646-[2]/21.09.2021 г. са внесени два броя комбинирани схеми, изработени от правоспособно лице, доказващи, че имотите на заявителя с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 - предмет на мотивираното предложение заемат 76% от общата площ на зони Ссп=Жвд и Ссб=Жвд.

Със заявление № САГ21-ГР00-1646-[3]/30.09.2021 г. са внесени: предварителна оценка по окрупнени показатели на планираните за изпълнение проекти по части „Пътна", „ВиК" и „Електрическа" и Писмо за намерение от „Юробанк България" АД.

Мотивираното предложение и представените към преписката документи са разгледани от отделите при НАГ-СО, както следва: „Устройствено планиране", „Благоустройствени дейности и публични пространства - КТ и ИМ" и „Правно-нормативно обслужване".

Отдел „УП" е изразил становище, че съгласно ОУП на СО, ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 попадат в „Вилна зона" (Жвд), при спазване изискванията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, или се прилагат изискванията за „Земеделска зона" (Ссб), т.44 или „Земеделска зона със специфичен режим" (Ссп) т. 45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешение е направено от „Скай Хоум" ЕАД - заинтересувано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, като собственик на ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630, местност „Попов рът", район „Нови Искър", предмет на разработката, което се установява от представените в административното производство документи за собственост и скици от СГКК-София.

С горното е спазено изискването на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно становище на отдел „УП", имотите попадат в територия, определена за далекоперспективно развитие - Вилна зона „Жвд", съгласно т. 8 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на СО (приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009 г.).

Предвид горното, предпоставка за разрешаване изработването на искания ПУП-ПРЗ е допускане на устройствено и застрояването на имотите преди 2025 г. въз основа на решение на СОС.

Съгласно чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО (ДВ бр. 13 от 10.04.2018 г.) устройството и застрояването на терените за далекоперспективно развитие преди 2025 г. се допускат въз основа на решение на Столичния общински съвет и при условие, че инвестиционните инициативи съответстват на предвижданията на общия устройствен план, обхващат изцяло или в значителна степен съответната устройствена зона и за тях е осигурено финансиране.

Инвестиционната инициатива е свързана с урегулиране на имоти в м. „Попов рът“, земл. на с. Локорско, Район „Нови Искър“ по реда на чл. 16 от ЗУТ в частта от имотите на заявителя и обслужващите ги новопроектирани улици и по реда на чл. 16а от ЗУТ в частта новопредвидената улична регулация, засягаща имоти - собственост на други лица (в мотивираното предложение обхватите на двата вида плана са обозначени като обхват по чл. 16 и по чл. 17 от ЗУТ).

Съгласно представените комбинирани скици общата площ на зона „Жвд“ е 498563 кв.м., а общата площ на имотите - собственост на заявителя, попадаща в зона „Жвд“ е 378722 кв.м. и представлява 76% от далекоперспективната зона.

Предвид горното е доказано, че инвестиционната инициатива обхваща в значителна степен устройствена зона „Жвд“.

По преписката е представена декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на инженерните мрежи в обхвата на ПУП.

Представено е писмо за намерение от „Юробанк България“ АД, че същата може да отпусне финансиране за изграждане на Електроснабдяване, Водопровод, Канализация и Пътни работи.

В чл.15, ал.2 от ЗУЗСО не се предвижда доказване по определен начин и с определени средства на обстоятелството относно осигуреното финансиране, поради което и на основание чл.43, изречение първо от АПК, административният орган не може да откаже приемането на писмена декларация.

В случая са представени и допълнителни доказателства, които доказват спазване нормата на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО относно обезпечаване финансирането на проекта.

Предвид горното са налице фактическите и правни основания за допускане устройството и застрояването на имотите преди 2025 г. на основание чл. 15 от ЗУЗСО.

Допускането по чл. 15 от ЗУЗСО е част от фактическия състав за исканото разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и се явява волеизявление по чл. 21,

ал.5 от АПК. Решението за допускане не подлежи на съобщаване и обжалване, поради което влиза в сила с издаването си и подлежи на изпълнение.

Предвид горното липсва правна пречка за допускане устройството и застрояването на имотите преди 2025 г. и на основание чл. 15 от ЗУЗСО да издаде и разрешението за изработването на проект за ПУП-ПРЗ и да се одобри задание по чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1.

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ е подадено от заинтересовано лице по чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, с което е спазена разпоредбата на чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

Заданието е съставено от заявителя, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

За територията е в сила Кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-5/13.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С оглед устройството и застрояването на територията, предмет на плана, както и определяне на необходимите площи за изграждане на обекти и съоръжения на техническата инфраструктура, е поискано изработване на плана по реда на чл. 16 от ЗУТ за частта, касаеща имотите на заявителя и по реда на чл. 16а от ЗУТ относно довеждащата улична мрежа.

Мотивираното предложение показва целта на бъдещия проект за урегулиране на имотите в м. „Попов рът“, земл. на с. Локорско, район „Нови Искър“, попадащи в зона „Жвд“, като се съобразява с местоположението на имотите в местността и с кадастралните им граници с определяне на необходимите площи за изграждане на техническа инфраструктура.

Предвид горното е налице основание за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ.

На основание чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ с мотивираното предложение се предвижда създаване на повече на брой урегулирани поземлени имоти в границите на имотите по кадастрална карта.

С представеното мотивирано предложение се предлага урегулиране на ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по КККР на с. Локорско по реда на чл. 16 от ЗУТ, а планът за улична регулация - по реда на чл. 16а от ЗУТ. Предвижда се създаване на нови 18 квартала и съответните нови УПИ в тях с предназначение „за обществено обслужване“, „за жилищно строителство“, „за озеленяване и инженерна инфраструктура, резервоар и трафопост“.

Инвестиционната инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО и устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица на новопредвидените УПИ се осигурява по новопредвидената улична регулация, която е продължение на действащата улична регулация, която е одобрена със заповед № 74/15.03.1965 г. на зам. председателя на ИК на ОБНС, заповед № РД-09-50-1088/01.07.2010 г. на Главния архитект на СО.

Останалите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура ще се докажат с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ

Предвидени са площи за изграждане на обекти на техническата инфраструктура.

Нанесени са електропровод 400 kW и 220kW с техните сервитути.

С мотивираното предложение се предвижда застрояване със свободностоящи като начин на застрояване и ниски като характер триетажни жилищни сгради с височина на кота корниз ≤ 8.5 м. и трафопост.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за ПУП. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с ОУП на СО и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Компетентен да допусне устройство и застрояването преди 2025 г. въз основа на ПУП - ПРЗ на поземлени имоти с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър е Столичен общински съвет на основание чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, както и да разреши изработването на проекта за подробен устройствен план - ПРЗ и да одобри задание на основание чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ предвид териториалния обхват на плана - над три квартала.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.15 от ЗУСО, чл. 21, ал. 5 от АПК, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл.

1246 от ЗУТ, чл. 16 и чл. 16а от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

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 :

1. ДОПУСКА устройство и застрояването преди 2025 г. въз основа на план за регулация и застрояване на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР), м. „Попов рът“, землище на с. Локорско, район „Нови Искър“ и новопредвидената за осигуряване на достъп до тях улична регулация, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие.

2. РАЗРЕШАВА да се изработи проект за подробен устройствен план при:

2.1. Териториален обхват на плана по чл.16 от ЗУТ - ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по КККР на с. Локорско, район „Нови Искър“; План за улична регулация от о.т. 303 по плана на с. Локорско, район „Нови Искър“-о.т. 507 (нова) до о.т. 492, от о.т.150 до о.т.424 и от о.т.426 до о.т.429 (нова улица в проекта за ПУП по реда на чл. 16а от ЗУТ), обслужваща новообразуваните УПИ, по плана на м. „Попов рът“, земл. на с. Локорско, район „Нови Искър“.

2.2. Цел и задачи на проекта - Да се изработи ПУП - ПРЗ за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по КККР на с. Локорско, попадащи в зона „Жвд“, по реда на чл. 16 от ЗУТ за образуване на нови УПИ и предвиждане на застрояване по искане на собствениците им и осигуряване на достъп до тях.

2.3. Вид на подробния устройствен план - план за улична регулация по чл. 16а от ЗУТ, план за регулация и застрояване по чл. 16 от ЗУТ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

2.4. Начин на урегулиране на поземлените имоти - по реда на чл. 16 и чл. 16а от ЗУТ;

3. ОДОБРЯВА задание за изработване на подробен устройствен - план за улична регулация и план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по КККР на с. Локорско, м. „Попов рът“, район „Нови Искър“.

4. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

4.1. Отдел „Устройствено планиране“:

- „Вилна зона“ за „далекоперспективно развитие“ (Жвд) след 2025 г. с пределно допустими параметри: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,6; минимална озеленена площ 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7м, при изпълнение изискванията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, в противен случай се прилагат изискванията за „Земеделска зона“ (Ссб), съгласно т.44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ; „Вилна зона“ за „далекоперспективно развитие“ (Жвд) след 2025г. с пределно допустими параметри: максимална плътност на застрояване 20%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,6; минимална озеленена площ 60% (мин. 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз 7м, при изпълнение изискванията на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО, в противен случай се прилагат изискванията за „Земеделска зона със специфичен режим“ (Ссп), съгласно т.45 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,02; минимална озеленена площ 20%; зоната по същество е земеделска, но със специфичен режим, допускащ допълнителни обслужващи функции за аграрен туризъм и отдих; застрояване без промяна на предназначението на земеделската земя се допуска при спазване на изискванията за устройство на зоната „Ссб“; забранява се изграждане на големи животновъдни ферми за промишлено животновъдство, изсичането на съществуващата дървесна растителност и покриването и/или засипването на дерета и водни течения; извън допустимото за зоната „Ссб“ застрояване, без промяна на предназначението на земеделската земя, се допуска и допълнително застрояване за обслужването на аграрния туризъм, съобразно посочените параметри, като застроенията площ в един поземлен имот не може да надхвърля 300 кв.м.; мин. 10% от застроения двор да бъде с трайни дървесни насаждения; застрояване за нуждите на аграрния туризъм се допуска след изграждането на постройките, свързани с ползването на земеделските земи; първостепенна улична мрежа; „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв), съгласно т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) за озеленени терени с компактна или лентова форма, осъществяващи връзки между елементите на зелената система, по улиците от главната улична мрежа от I до III клас включително задължително се предвижда крайулично озеленяване с дървесна растителност, от двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина мин. 3 м., не се допуска строителство, с изключение

на инженерни мрежи и алеи, в сервитутите на инженерните съоръжения не се допуска засаждане на висока растителност; „Зона на градски паркове и градини" (Зп), съгласно т. 32 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 1%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) 0,06; минимална озеленена площ 85% (мин. 2/3-ти от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5ха, допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха; собствеността в тази зона може да бъде и частна; необходимите площи за широко обществено ползване, които са задължително публична общинска собственост, се определят въз основа на ПУП; минимален размер на УПИ е 1ха; „Специални терени" (Тсп), съгласно т. 41 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) за обекти на сигурността и отбраната; „Лесопаркове" (Глп), съгласно т. 50 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) предимно в околградския район и с основна функция отдих, в група Горски устройствени зони и терени - устройството и застрояването се осъществява по реда на Закона за горите, допустимо е изграждане на сгради и съоръжения с функция отдих въз основа на ПУП и след смяна на предназначението на земята, допуска се изграждане на проводи и съоръжения на инженерната инфраструктура при спазване изискванията на Закона за горите.

Да се съгласува с Басейнова дирекция „Дунавски район".

Да се изпълни чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Процедури по ЗОЗЗ.

Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. При изработването на проекта следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ и Наредба №8 за ОСУП и чл. 65, ал. 2 и 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за ССПККР и при стриктно спазване на изискванията на отделите.

4.2. Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства":

-За „КТ" - При възможност да се спазят изискванията за минимален радиус на кръговата крива съгласно Наредба №РД-02-20- 02/2017г. Да се покажат всички технически параметри. Да се разработи ПКТП за новата част от уличната мрежа съгласно чл. 51 от Наредба №8/2001г.

-За „ИМ" - Да се представят изходни данни на „Софийска вода" АД. Да се разработят план-схеми по чл. 108 от ЗУТ. Проектът и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ подлежат на съгласуване с „ЧЕЗ Разпределение България" АД и „Софийска вода" АД с представяне на изходни данни. Съгласуваните

от „ЧЕЗ Разпределение България" АД и „Софийска вода" АД проекти и схеми по чл. 108 от ЗУТ с изходните данни могат да бъдат внесени от заявителите с внасяне на проекта за одобряване. В противен случай се прилага реда за съгласуване по чл. 128а, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

4.3. Отдел „Правно-нормативно обслужване":

Да се представи заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО. Проектът да се придружава с план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Канализация", „Водоснабдяване", Електрификация", „Комуникационно-транспортна мрежа" /ПТКП/, съгласувани със съответните експлоатационни предприятия и органи. Да се спазят изискванията на чл. 16, ал. 2, ал. 3 и ал. 4 от ЗУТ.

5. Разрешава заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробен устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 4.

6. Контрол по изпълнението на заповедта възлага на директора на дирекция „Териториално планиране" на Столична община.

7. Решението да се разгласи от общинската администрация на район „Нови Искър" с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия - предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

8. Екземпляр от решението да се връчи на заявителите предвид заплатената такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.

9. Решението в частта си по т.1 не подлежи на оспорване на основание чл. 21, ал. 5 от АПК.

10. Решението за изработване на проект за ПРЗ и ПУР и одобряване на задание на основание чл.124б, ал.4 от ЗУТ не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.10.2021 г., Протокол № 42, точка 13 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-9152/05.10.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Георги Георгиев

