

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП - ПРЗ и ПУР

Относно: Проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ) по реда на чл. 16 ЗУТ и подробен устройствен план - план за улична регулация (ПУП – ПУР) по реда на чл. 16а ЗУТ за м. „Попов рът“ - с. Локорско, землище на с. Локорско, район „Нови Искър“

Местност: м. „Попов рът“, землище на с. Локорско,

Район: „НОВИ ИСКЪР“ - СО

1 Общи положения

Настоящото задание за изработване на подробен устройствен план е изготвено на основание чл.125 от ЗУТ. Възложител е „Скай хоум“ ЕАД, ЕИК 204359458, със седалище и адрес на управление: гр. София, п.к. 1700, р-н Лозенец, ул. Околовръстен път № 159, офис 2, представлявано от Татяна Викторовна Кралева. Дружеството е собственик на поземлени имоти с идентификатори: 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Локорско и неговото землище, одобрени със заповед № РД-18-5/13.01.2012 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК).

2 Цел на проекта :

Цел на проекта е създаване на устройствена основа за реализация на инвестиционните намерения на Дружеството, собственик на поземлените имоти, за изграждане на „Вилна зона Локорско“ в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столичната община за далекоперспективното развитие на територията, в която попадат цитираните поземлени имоти.

3 Данни за поземлените имоти в обхвата на разработката:

Поземлените имоти, събственост на дружеството – възложител са неурегулирани. Съгласно КККР имотите са със следните характеристики:

- ПИ с идентификатор 44224.5775.27: област София (столица), община Столична, с. Локорско, район Нови Искър, м. ПОПОВ РЪТ, вид собств. Частна , вид територия Земеделска , категория 6 , НТП Пасище, площ 96316 кв. м, стар номер 000219, 000220;
- ПИ с идентификатор 44224.5774.76: област София (столица), община Столична, с. Локорско, район Нови Искър , м . ПОПОВ РЪТ, вид собств. Частна , вид територия Земеделска, категория 6, НТП Пасище , площ 177070 кв . м, стар номер 000358, 000361, 000362;
- ПИ с идентификатор 44224.5768.63.: област София (столица), община Столична, с. Локорско, район Нови Искър, м . ПОПОВ РЪТ, вид собств. Частна , вид територия Земеделска, категория 7, НТП Пасище, площ 120935 кв . м, стар номер 000354, 000355.

Имотите са с обща площ от 394 321 кв.м. Не попадат в територия по § 4 от Закона за собствеността и ползването на земеделските земи (ЗСПЗЗ).

4 Предвиждания на Общия устройствен план на Столичната община

Съгласно общия устройствен план на СО - окончателен проект, одобрен с Решение 960 от 16 декември 2009 г. на Министерски съвет, имотите попадат в устройствени зони „Ссп“ – „Земеделска зона със специфичен режим“ и „Ссб“ - „Земеделска зона“, за които се предвижда трансформиране в устройствена зона „Жвд“ - „Вилна зона за далекоперспективно развитие“, чието усвояване по новото предназначение се предвижда да започне след 2025 г.

По разпоредбата на чл. 15, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) (посл. изм. и доп. ДВ. бр.31 от 10 април 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. В този случай предвидените инвестиции трябва да включват и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура“.

По Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО показателите за устройствената зона „Жв“, относими и към устройствена зона „Жвд“, която не попада върху земи по § 4 от ЗСПЗЗ са:

Устройствена категория	Устройствени показатели				Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания	Индекс
	Макс. плътност на застр. в %	макс. Кинт	мин. озелене на площ м %	макс. кота хорниз в м		
1	2	3	4	5	6	7
Вилна зона	25	0,8	60	8,5	Вилни зони —съществуващи и нови. Кота било 10 м. ... Минимум 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.	Жв

С писмо с изх. № САГ17-ГР00 - 1854 -/3/03.11.2017 год . кметът на район „Нови Искър“ изказва предварително съгласие за участие в проекта за ПУП - ПРЗ на имотите, общинска собственост, които попадат в обхвата на проекта . Всички инвестиции, включващи и средствата за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура са изцяло за сметка на инвеститора на обекта.

В изпълнение на изискванията на чл. 15, ал. 2 ЗУЗСО „Скай хоум“ ЕАД изразява изрично волята си да осигури финансирането на обекта „Вилна зона Локорско“, като осигури и средствата за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура, включително, пътна и улична мрежа, ведно с необходимите ВиК мрежи и улично осветление – публична общинска собственост.

5 Действащи подробни устройствени планове

За имотите, предмет на настоящето задание няма действащ подробен устройствен план.

За урбанизираната територия на с. Локорско е налице действащ ПУП – ПРЗ, одобрен с Решение 360 по Протокол № 55/ 14.06.2018 г. на СОС. Уличната мрежа, предмет на плана по

настоящото задание следва да бъде свързана със съществуващата и проектна улична мрежа по действащия ПУП-ПРЗ на с. Локорско.

6 Обхват на задачата :

Подробният устройствен план – ПУП – ПРЗ и ПУП – ПУР, предмет на настоящето задание следва да бъде разработен в обхват поземлените имоти с идентификатори: 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 – собственост на възложителя, както и части от поземлени имоти общинска собственост. За прокарване на улична мрежа, свързваща уличната мрежа на с. Локорско с тази на „Вилна зона Локорско“ ще бъде разработен план за улична регулация по чл. 16а ЗУТ, като в случай че с трасето на улиците се засягат , собственост на трети лица средствата за провеждането на отчуждителните процедури ще бъдат осигурени от възложителя на плана. Съгласно схема № 1 към мотивираното предложение, имотите на „Скай хоум“ ЕАД обхващат в значителна степен устройствената зона Жвд, предвидена с ОУП в землището на с. Локорско.

7 Спазване на изискванията на чл. 125, ал. 6 и ал. 7 ЗУТ

Имотите, предмет на настоящето задание не попадат в защитени територии за опазване на културното наследство и съгласуване на заданието и плана с Министерство на културата по реда на чл. 125, ал. 6 ЗУТ не се налага.

За инвестиционното намерение на „Скай хоум“ ЕАД е издадено Решение № СО-6-ЕО/2019 г. от 27.03.2019 г. на директора на РИОСВ – София да не се извършва екологична оценка на плана. Съгласно писмо изх. № 12734-6092 от 06.07.2021 г. на директора на РИОСВ – София Решение № СО-6-ЕО/2019 г. от 27.03.2019 г. влязло в сила на 24.07.2020 г.

8 Изисквания към проекта :

План за регулация по чл. 16 ЗУТ и План за улична регулация по чл. 16 а ЗУТ

С проекта да се създаде улична мрежа, обслужваща новообразуваните квартали и урегулирани поземлени имоти, съобразена с теренните особености на територията и осигуряваща възможност за обслужване от масов градски транспорт.

Проектът да се изработи въз основа на план - схема за комуникационно-транспортната мрежа на основание чл. 108, ал. 2 ЗУТ и подробен транспортно – комуникационен план (ПТКП) по правилата на чл. 51 от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, която да е обвързана със съществуващата и проектна улична мрежа в обхвата.

Новообразуваните урегулирани поземлени имоти за ниско жилищно / вилно застрояване в обхвата на плана да отговарят на изискванията на чл. 19, ал. 1, т. 3 ЗУТ.

План за застрояване

С проекта за всички проектни УПИ за вилно / жилищно строителство да се предвиди свободностоящо, ниско застрояване с кота корниз до 8,50 м и кота било до 10 м при показатели за устройствена зона „Жв“, както следва: плътност до 25%, Кинт до 0,8 и минимална озеленена площ 60%. Същите показатели са приложими и към проектни УПИ с нежилищно предназначение.

В проекта да се отразят трасетата на съществуващите на територията електропроводи и техните сервитути, с които да бъде съобразено новопредвиденото застрояване.

С проекта да не се допускат намалени отстояния към регулационни линии и застрояване в контактните територии.

При изработването на проекта, проектантът да се придържа в максимална степен към приложеното Мотивирано предложение - неделима графична част към настоящето задание, при спазване на всички изисквания на действащите териториалноустройствени, хигиенни и противопожарни норми.

Проектът да се изработи в съответствие със ЗУТ, ЗУЗСО и подзаконовите нормативни актове, в т.ч., но не само: Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове и др.

Проектът да се комплектова със следните задължителни материали :

- Обяснителна записка ;
- Проект за ПРЗ и ПУР в М 1:1000 ;
- План- схема на транспортно – комуникационната система;
- план-схеми за водоснабдяване, канализация, електрификация и улично осветление;
- проект за вертикално планиране;
- други, по указание на компетентния орган.

Въз основа на настоящето задание и след неговото одобряване, Дружеството - собственик на имотите ще възложи за своя сметка изработването на проекта за ПУП от правоспособно лице.

9 Фази на проектиране :

Проектът за ПУП - ПРЗ и ПУР да се изработи еднофазно, във фаза „окончателен проект“.

10 Срок на проектиране :

Съгласно договора за проектиране и съобразно нормативно определените срокове за съгласуване и одобряване на проекта от компетентните органи и експлоатационните дружества.

Приложения :

1. Документи за собственост
2. Скици на имотите издадени от АГКК ;
3. Мотивирано предложение за ПРЗ и ПУР в М 1 :1000 .
4. Решение № СО-6-ЕО/2019 г. от 27.03.2019 г. на директора

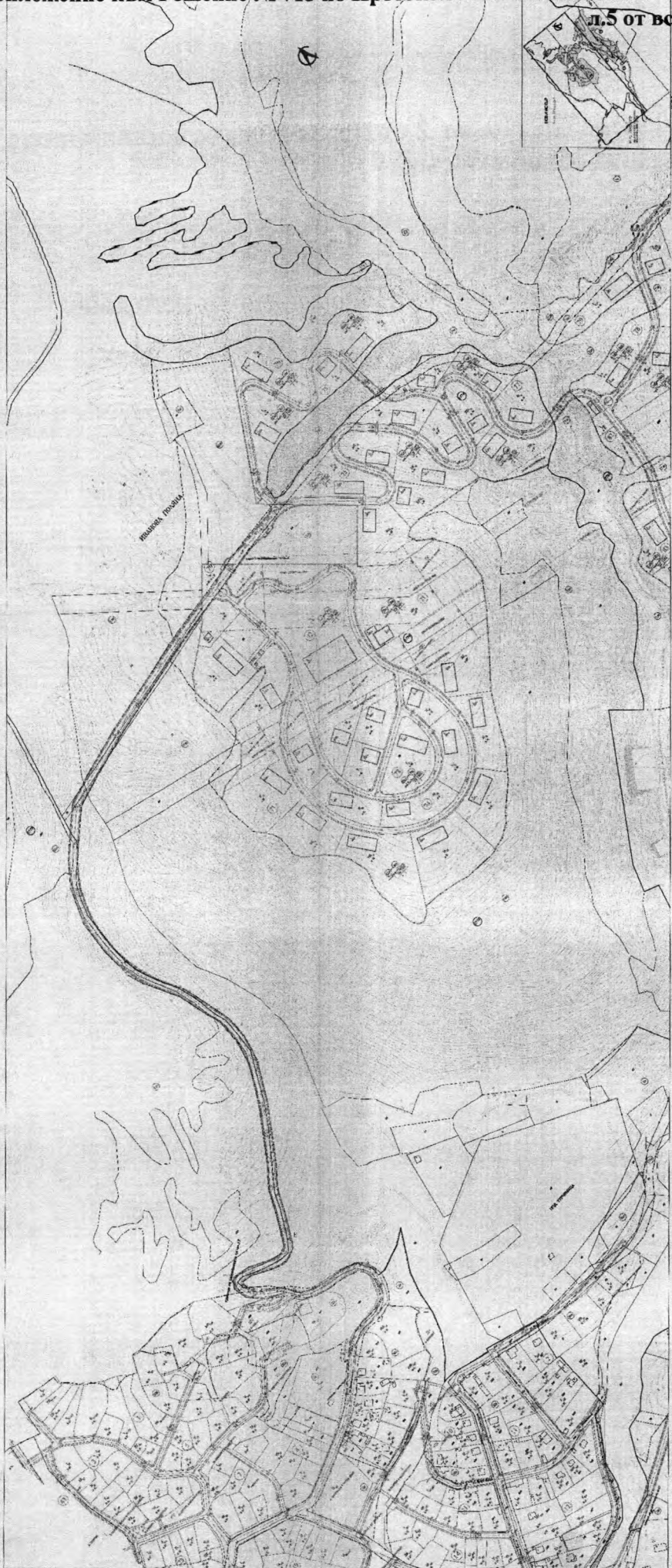
Възложител:



СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 715 по Протокол № 42/28.10.2021г.

Л.5 от вс.л.8

КАДАСТРОВИТЕ ПЛАНИ
НА КЪРТЕЖИ, КУПЧЕСТВЕНАТА КНИГА И АКТУАЛНИТЕ ЗАСТЪПКИ
СА ПОДГОТОВЕНИ СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА КЪРТЕЖИТЕ, ЗАКОНА ЗА КУПЧЕСТВЕНАТА КНИГА
И ЗАКОНА ЗА АКТУАЛНИТЕ ЗАСТЪПКИ
И ПОДГОТОВЕНИ СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА КЪРТЕЖИТЕ, ЗАКОНА ЗА КУПЧЕСТВЕНАТА КНИГА
И ЗАКОНА ЗА АКТУАЛНИТЕ ЗАСТЪПКИ
КАДАСТРОВИТЕ ПЛАНИ
НА КЪРТЕЖИ, КУПЧЕСТВЕНАТА КНИГА И АКТУАЛНИТЕ ЗАСТЪПКИ
СА ПОДГОТОВЕНИ СЪГЛАСНО ЗАКОНА ЗА КЪРТЕЖИТЕ, ЗАКОНА ЗА КУПЧЕСТВЕНАТА КНИГА
И ЗАКОНА ЗА АКТУАЛНИТЕ ЗАСТЪПКИ



М 1:1000

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 715 по Протокол № 42/28.10.2021г.

Л.б. от в.л. 8



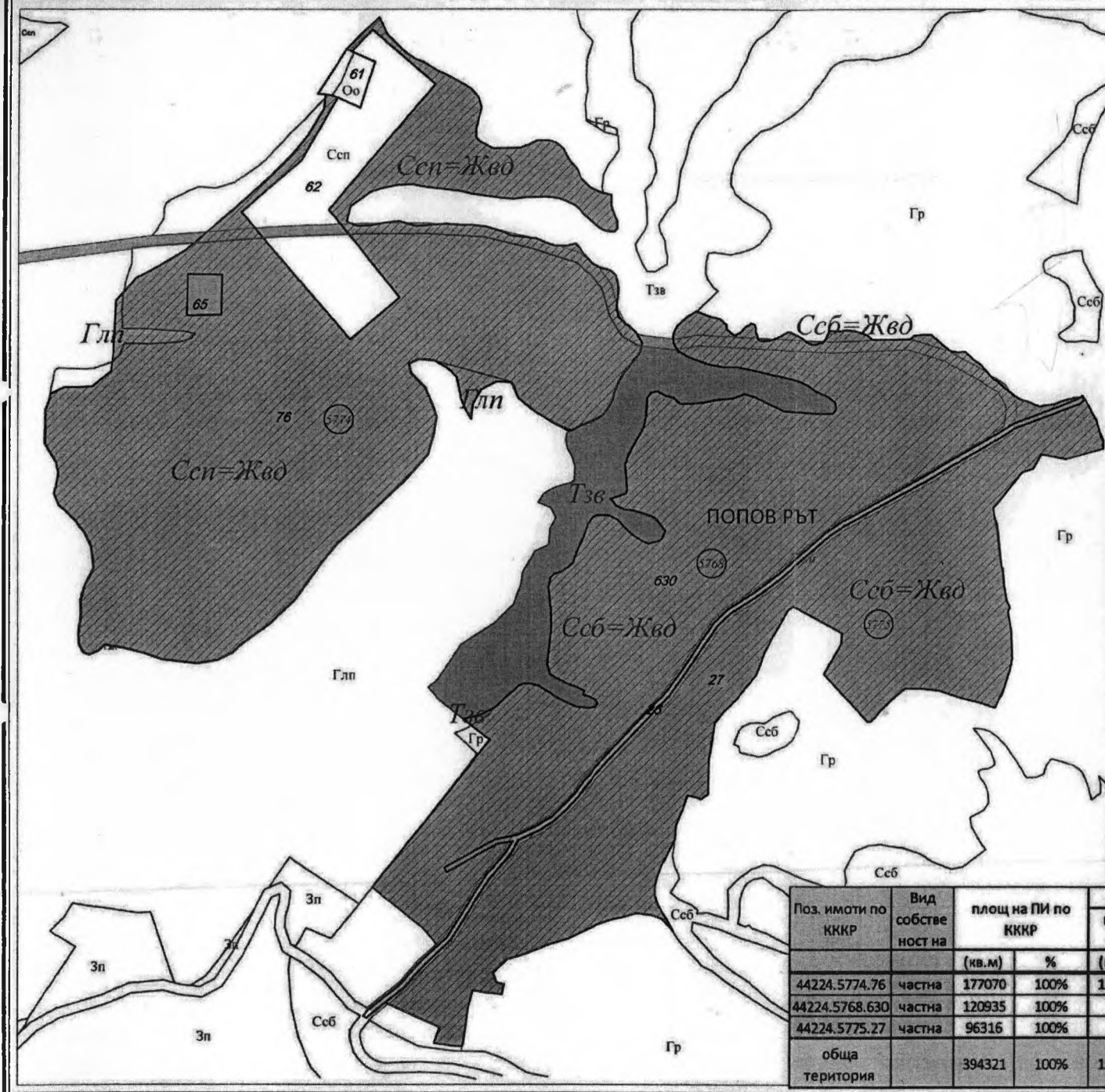
Издание: 2021 г.
Масштаб: 1:1000
Съставено от: [неясно]
Проверено от: [неясно]
Удостоверено от: [неясно]

№ 11000



КОМБИНИРАНА СХЕМА

на Поземлени имоти с идентификатори
44224.5774.76, 44224.5768.630, 44224.5775.27
по кадастрална карта на с. Локорско,
р-н "Нови Искър" на СО и
Общ устройствен план на гр. София



ЛЕГЕНДА:

- Ссп = Жвд
- Ссб = Жвд
- Тзв
- Гпл
- имоти на инвеститора
- граница на зони по ОУП

Изпълнител: "МА"
Правоспособно лице
Заповед РД-15-94/16.08.2021г.
Дата на печат: 09.2021г.

Поз. имоти по КККР	Вид собственост на	площ на ПИ по КККР		ПИ по КККР, попадащи в устройствени зони по ОУП									
				площ в зона Ссп=Жвд		площ в зона Ссб=Жвд		площ в зона Гпл		площ в зона Тзв		площ в зона Тти	
		(кв.м)	%	(кв.м)	%	(кв.м)	%	(кв.м)	%	(кв.м)	%	(кв.м)	%
44224.5774.76	частна	177070	100%	170310	96			2576	1.5			4184	2.5
44224.5768.630	частна	120935	100%			114997	95			154	0.2	5784	4.8
44224.5775.27	частна	96316	100%			93415	97					2901	3
обща територия		394321	100%	170310	43.19	208412	52.85	2576	0.65	154	0.04	12869	3.26

КОМБИНИРАНА СХЕМА

на част от Поземлени имоти по кадастрална карта
попадащи в землището на с. Локорско и
далекоперспективна територия от
общия устройствен план на гр. София

ЛЕГЕНДА:

-  Урбанизирани територии
-  за далекоперспективно развитие - Жад
-  устройствена зона - Ссб
-  имоти на инвеститора "КРАФ ХОУМ" ЕАД
-  граници на зони по ОУП

Общата площ на урбанизираните територии за далекоперспективно развитие -
Ссп=Жад и Ссб=Жад е 498536 кв.м

Общата площ на поземлените имоти собственост на "КРАФ ХОУМ" ЕАД, която попада в
зона Ссп=Жад и Ссб=Жад - урбанизирани територии за далекоперспективно
развитие е 378722кв.м или 76% от цялата територия.

Изпълнител:
Правоспособен за изготвяне на проект
Заповед РД: 15-04/10-08.2021г.
Дата на печат: 09.2021г.

