



РЕШЕНИЕ № 363

на Столичния общински съвет

от 14.06.2018 година

За допускане устройството и застрояването преди 2025 г. въз основа на план за регулация и застрояване на имоти с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630, м. „Попов рът“, землище „с. Локорско“, район „Нови Искър“, попадащи в територия, определена с ОУП на СО за далекоперспективно развитие и разрешение за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване на имотите в м. „Попов рът“, землище „с. Локорско“, район „Нови Искър“, в обхвата на мотивираното предложение и одобряване на задание.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ17-ГР00-1854/16.08.2017 г. от „КРАФ ГРУП“ ЕАД с искане за разрешаване изработване на проект подробен устройствен - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър; изменение на плана за улична регулация за продължаването ѝ с план за нова улична регулация, обслужваща новообразуваните УПИ, по плана на м. „Попов рът“, землището на с. Локорско, район "Нови Искър".

Към заявлението са приложени: декларация по чл.15 от ЗУЗСО относно изграждането за собствена сметка на съоръженията на техническата инфраструктура; скици на поземлени имоти с идентификатори 44224.5775.27 /стар идентификатор 44224.5775.19, 44224.5775.24/, 44224.5774.76 /стар идентификатор 44224.5774.63, 44224.5774.64, 44224.5774.66/ и 44224.5768.630 /стар идентификатор 44224.5768.60, 44224.5768.61/ от КККР на гр. Нови Искър; нотариален акт № 79, т. XLIX, рег. № 21204, дело № 15272 от 14.04.2016г. за ПИ с идентификатори 44224.5774.63, 44224.5774.64, 44224.5774.66, 44224.5775.19, 44224.5775.24, 44224.5768.60, 44224.5768.61 на името на „Техно Инженеринг София“ ЕООД; пълномощно; задание за проектиране, отговарящо на изискванията на чл. 125 от ЗУТ и съдържащо данни за целта на проекта, за местонахождението и площта на имотите, обхват на

задачата, изисквания към проекта, фази и срокове на проектиране; мотивирано предложение за ПУП в графичен вид.

Съгласно Устав на „Краф груп“ ЕАД дружеството е образувано чрез промяна на правната форма на „Техно Инженеринг София“ ЕООД в „Техно Инженеринг София“ ЕАД с ново търговско наименование „Краф груп“ ЕАД.

Със заявление вх. № САГ17-ГР00-1854-[1]/01.09.2017 г. е внесена нова декларация по чл. 15 от ЗУЗСО и за след 2020 г.

С вх. №САГ17-ГР00-1854-[2]/26.09.2017 г. и № САГ17-ГР00-1854-[3]/03.11.2017 г. от Главния архитект на район „Нови Искър“ е постъпило удостоверение за градоустройствен статут на имотите и предварително съгласие на Кмет на район „Нови Искър“ за участие на имотите, общинска собственост в проекта за ПУП-ПРЗ.

Допълнително със заявление № САГ17-ГР00-1854-[4]/17.11.2017 г. от „КРАФ ГРУП“ ЕАД в НАГ са внесени ново задание за проектиране и становище на РИОСВ-София по чл.125, ал.7 от ЗУТ във връзка с допускане изработването на ПУП.

Със заявление № САГ17-ГР00-1854-[5]/01.03.2018 г. е внесено ново мотивирано предложение за план за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър; изменение на плана за улична регулация между о.т.300а до о.т.32 и от о.т.282 - о.т.283 до о.т.284 и по о.т.282 до о.т.395 за продължаването им с план за нова улична регулация, обслужваща новообразуваните УПИ, по плана на м. „Попов рът“, землището на с. Локорско, район "Нови Искър".

Със заявление № САГ17-ГР00-1854-[6]/16.05.2018 г. е внесено ново мотивирано предложение за план за регулация и застрояване (ПРЗ), в което е обозначен обхвата на плана в частта му по чл. 16 и в частта му по чл. 17 от ЗУТ и нова декларация по чл. 15 от ЗУЗСО, че всички инвестиции, които трябва да се направят, включващи и средства за изграждане на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура, ще бъдат изцяло за сметка на „КРАФ ГРУП“ ЕАД, като ангажиментите по изграждане са валидни и след 2025 г.

Заданието и мотивираното предложение са разгледани от отделите „УП“, „БДПП“ и „ПНО“ при НАГ-СО и са приети с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 1 (допълнителна).

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на ПУП-ПРЗ е направено от заинтересовано лице по чл. 124а, ал. 5 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ като собственик на имоти с идентификатори 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър, съгласно

приложените документи за собственост и скици от СГКК-София - „КРАФ ГРУП“ ЕАД.

Съгласно внесеното за одобряване задание имотите са с обща площ 394 321 кв.м., трайно предназначение на територията - Земеделска и начин на трайно ползване - Пасище.

Съгласно становище на отдел „УП“, имотите попадат в територия, определена за далекоперспективно развитие - Вилна зона (Жвд).

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

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

Имотите обхващат в значителна степен зона „Жвд“, мотивираното предложение доказва възможността за урегулиране на имотите с осигуряване на необходимата техническа инфраструктура.

Представена е декларация по чл. 15 от ЗУЗСО от „КРАФ ГРУП“ ЕАД, с която заявителят декларира, че поема за своя сметка финансирането и изграждането на необходимите съоръжения на техническата инфраструктура в обхвата на ПРЗ.

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 - ПРЗ. 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 с допускане устройството и застрояването на имотите преди 2025 г. на основание чл. 15 от ЗУЗСО да се издаде и разрешението за изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ и да се одобри задание по чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - ПРЗ е подадено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 124а, ал. 5 във връзка с 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 действията за съответната територия устройствени 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.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-5/13.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК. В скиците е вписано: „Трайно предназначение на територията: Земеделска“.

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 (чл. 17 от ЗУТ) относно довеждащата улична мрежа.

Мотивираното предложение показва целта на бъдещия проект за урегулиране на имотите в м. „Попов рът“, землището 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 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.

Новообразуваните УПИ са обединени в квартали: 100, 101, 101а, 102-109, 109а, 109б, 109в, 110-121.

Предназначението на новообразуваните УПИ е „за жилищно строителство“ с изграждане на 3-етажни свободностоящи сгради при макс. Н ≤ 8.50 м. и „за обществено обслужване“, „за резервоар“, „за инженерна инфраструктура“, „за тп“, която инициатива съответства на предвижданията на ОУП на СО, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 8.

Конкретното предназначение на УПИ отговаря на ОУП на С0/2009 г. и на устройствена категория по т. 8 /"Жв"/ от приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето /изход/ към улица на новите УПИ се осигурява по новопредвидена улична регулация, като същата се обвързва с действаща улична регулация.

Влязлата в сила улична регулация, която се изменя за продължаването ѝ до осигуряване транспортен достъп до имотите - предмет на мотивираното предложение е одобрена със заповед № 74/15.03.1965 г. на зам.-председателя на ИК на СГНС, заповед № РД-09-50-1088/01.07.2010 г. на Главния архитект на СО.

С горното се осигурява спазване изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ и са осигурени общите улични мрежи като част от техническата инфраструктура.

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 кВ и 220 кВ с техните сервитути.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

Компетентен да допусне устройството и застрояването преди 2025 г. въз основа на ПРЗ на поземлени имоти 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър е Столичния 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. 1 от ЗУТ предвид териториалния обхват над плана - над три квартала.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15 от ЗУЗСО, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 124а, ал. 1, 5 и 7, чл. 124б от ЗУТ, чл. 16 и чл. 16а от ЗУТ, устройствена категория по т. 8 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-79/10.10.2017 г., т. 1 (допълнителна)

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 устройството и застрояването преди 2025 г. въз основа на план за регулация и застрояване на имоти с идентификатори

44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630, м. „Попов рът“, землище „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 - поземлени имоти 44224.5775.27, 44224.5774.76 и 44224.5768.630 от КККР на гр. Нови Искър; изменение на плана за улична регулация между о.т.300а до о.т.32 и от о.т.282 - о.т.283 до о.т.284 и по о.т.282 до о.т.395 за продължаването им с план за нова улична регулация, обслужваща новообразуваните УПИ, по плана на м. „Попов рът“, землището на с. Локорско, район "Нови Искър".

2.2. Цел и задачи на проекта - Да се изработи ПУП - ПРЗ за урегулиране на имотите в м. „Попов рът“, землището на с. Локорско, район "Нови Искър", попадащи в зона „Жвд“, по реда на чл. 16 от ЗУТ, като се съобрази местоположението им в местността и кадастралните им граници с определяне на необходимите площи за изграждане на техническа инфраструктура и по реда на чл.16а от ЗУТ по отношение на довеждащата улична мрежа.

2.3. Вид на подробния устройствен план - ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ и ПУР по чл. 16а от ЗУТ.

3. ОДОБРЯВА задание за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване в териториалния обхват на разрешението, което задание е неразделна част от настоящото решение.

4. Проектът да се изработи при спазване на одобреното задание и на следните задължителни предписания:

4.1. Отдел „Устройствено планиране“:

По ОУП на СО ПИ №№ 27 и 630 попадат до 2025г. в "Земеделска зона" („Ссб“) - за имоти с площ над 10 дка - определя се застроен двор, който не може да надхвърля 20% от площта на имота. Допуска се изграждане на стопански, складови селскостопански сгради, площадки и съоръжения, жилищна сграда за стопаните и работещите, инженерни мрежи и съоръжения за благоустрояване на имотите. Плътността на застрояване общо на всички предвидени сгради и съоръжения не може да надхвърля 15% от площта на застроен двор. РЗП на жилищните сгради не може да бъде по-голяма от сумарната застроена площ на стопанските сгради и постройки. Изграждането на жилищните сгради се допуска след или едновременно с изграждането на стопанските сгради и съоръжения. След 2025 г. или при изпълнение на изискванията на чл. 15 от ЗУЗСО - (Жвд) „Вилна зона за далекоперспективно развитие“ ПИ № 76 попада до 2020 г. в „Ссп“ „Земеделска зона със специфичен режим“ - извън допустимото за зона „Ссб“ застрояване се допуска за обслужване на аграрен туризъм, след изграждане на постройки, свързани с ползването

на земеделските земи при макс. плътност на застрояване - 1%, Кинт - 0.02, мин. озеленена площ - 20%. След 2025 г. или при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО - „Жвд“ „Вилна зона за далекоперспективно развитие“. Да се представи заверената от компетентния орган документация по чл.19, ал. 4 от ЗУЗСО и становище на директора на РИОСВ-София във връзка с необходимите процедури по изготвяне на ЕО и ОС по ЗООС и ЗБР.

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. за ОСУСП. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта. В част ПЗ да се покаже конкретно застрояване за новите УПИ.

Да се спазят нормите за широчина на уличните платна и да се обозначат техническите параметри на цялата улична регулация. Да се спази чл. 80 от ЗУТ.

ПУР да се обвърже с ПР на с. Локорско - в процедура.

4.2. Отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси“:

- "Комуникации и транспорт" :

За регламентиране с план-схемата за ПУМ към действащия ОУП трасета на ПУМ в обхвата няма разработвани подробни комуникационно-транспортни планове.

Устройствен план да е придружен с план-схема за уличната мрежа по чл. 108 от ЗУТ относно обвързка на територията със съществуващата и проектната улична/пътна мрежа, като се обозначат наименованията и функционалния клас на основните направления.

Регулационно регламентиране на артериите от ПУМ въз основа на ПКТП по чл. 15 от Наредба № 8/14.06.2001 г. на МРРБ при спазване на следните изисквания:

- в ситуацията да се съобразят в максимална степен следата по ОУП и терените с общинска собственост;

- типа напречен профил да се реши за конкретните участъци в зависимост от устройствената зона в обхвата на и възможностите за отводняване на пътните платна;

- в напречен профил да се осигурят условия за разполагане на необходимата довеждаща инженерна инфраструктура и осигури обвързка с регламентирания в урегулираните територии.

- "Инженерни мрежи" :

Да се съгласува с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД. Да се представят изходни данни от „Софийска вода“ АД. Да се представят план-схеми почл. 108 от ЗУТ.

По част „ВиК“ да се докаже начина на водоснабдяване (питейнобитово и противопожарно) и отводняване (битово и дъждовно). При необходимост от обвързка със схемите за м. „с.Локорско“ да се преработят. Схемите да се съгласуват с експлоатационни дружества.

4.3. Отдел „Правно-нормативно обслужване“:

• Да се спазят изискванията на чл. 16, ал. 2, 3 , 4 от ЗУТ.

- Проектът да се придружава със схеми по чл.108 от ЗУТ - „Вертикално планиране“, "Канализация", "Водоснабдяване", "Електрификация", "Комуникационно-транспортна мрежа" /ПТКП/, съгласувани със съответните експлоатационни предприятия и органи.

- Да се представи Удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР.

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

6. Контрол по изпълнението на заповедта възлага на арх. Бойка Къдрева-директор дирекция „Териториално планиране“ на НАГ - Столична община.

7. Решението да се разгласи по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ 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 Столичен общински съвет и Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и в един местен вестник.

8. Екземпляр от решението да се връчи на заявителя след заплащане на 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. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на Район „Нови Искър“ за сведение и изпълнение.

10. На основание чл.124б, ал. 4 от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 14.06.2018 г., Протокол № 55, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА18-ВК66-3674/22.05.2018 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков