



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

РЕШЕНИЕ № 535

на Столичния общински съвет

от 23.07.2015 година

За разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и изменение на план за регулация и застрояване на с.Локорско, район „Нови Искър“.

В изпълнение на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е подготвено задание за проектиране на територията на село Локорско. В обхвата на разработката влиза урбанизираната част на с. Локорско, в административните граници на район „Нови Искър“ - Столична община.

Територията в посочения обхват е почти изградена, но за части от нея с ОУП на СО от 2009 г. е дадена възможност за разширяване и развитие на някои устройствени зони. Площта на територията в обхвата, предложен за разработване е около 90 ха.

Подробният план за регулация и застрояване на селото е одобрен със Заповед № 74/15.03.1965 г. при действието на Закона за плановото изграждане на населените места.

След одобряването на плана са настъпили съществени изменения в обществено-икономическите и устройствените условия - изцяло нова нормативна уредба, ОУП на СО и приемане на кадастрална карта за територията, като регулационните граници не съвпадат с имотните, което налага изменение на подробния устройствен план и урегулиране на досега неурегулираната територия с възстановена собственост, предвидена за застрояване.

Предвид одобрения през 2009 г. ОУП на Столична община, влязлата в сила кадастрална карта, възможностите за устройствено развитие, данните, които те носят и липсата на ПУП за части от територията на селото, действащия ПУП може да се определи като изгубил своята актуалност.

В сила е кадастрална карта и кадастрален регистър, одобрени със Заповед № РД-18-5/13.01.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

С цел привеждане на действащия ПУП в съответствие с предвижданията на ОУП и даване възможност за бъдещо устройство съобразно действащата нормативна уредба, подобряване на инженерната и пътната инфраструктура и обвързване на първостепенната улична мрежа на с.Локорско е необходимо да се изготви нов план за регулация и застрояване.

За урегулираната част от територията с влизането в сила на кадастралната карта се установява, че регулационните граници не съвпадат с имотните граници. Подобряването на кадастрална карта се явява промяна в устройствените условия, при които е одобрен действащия ПУП. Промяна в условията се явява и одобряването на нов ОУП на СО.

Горните обстоятелства са предпоставка и основание за изменение на план за регулация по чл. 134, ал. 1, т. 1, във връзка с ал. 2 т. 2 от ЗУТ.

За територията на с. Локорско не са одобрявани план-схеми на инженерната инфраструктура, което налага изработването и одобряването им с настоящия проект на основание чл. 134, ал. 2, т. 8 от ЗУТ.

За неурегулираните части от селото планът има за цел обвързването им с инженерната и пътната инфраструктура, като имотите се урегулират по границите им в кадастралната карта по реда на чл. 17 от ЗУТ. Уличната регулация ще се процедира по чл.16, ал.7 от ЗУТ като не се предвижда редукция на всички имоти - предмет на плана, а отчуждаване за изграждане на обектите за публични нужди.

Заданието е съставено служебно, 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 за устройствен план и се съдържа обосновка на териториалния му обхват, вида на плана, сроковете и етапите на 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 и на законовите изисквания, поради което е допустимо одобряването му.

Заданието е разгледано от отделите на НАГ-СО и прието с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-28/15.04.2014 г.

Предвид обстоятелството, че неурегулираната част от територията ще обхване повече от три квартала и предвид това, че проектът ще се изработи върху изцяло нова кадастрална основа, компетентен да разреши изработването на ПУП и да одобри заданието е Столичен общински съвет.

Решението е целесъобразно и икономично осъществимо в съответствие с чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Налице са законовите основания за разрешаването му по чл. 124а, ал. 2, ал. 5 и ал. 7, във връзка с чл. 17, ал. 1 и ал. 2, т. 3 от ЗУТ и чл. 134, ал. 1,

т. 1, във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 8 от ЗУТ и е в съответствие с Рамковата програма за прилагане на Общия устройствен план на Столична община.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 124а, ал. 1 и ал. 7, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 16, ал. 7 и чл. 17 от ЗУТ; чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и т. 8 от ЗУТ, чл. 135 ал. 5 от ЗУТ и чл. 126, ал. 1 от ЗУТ, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 28/15.04.2014 г. т. 11

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.1. Териториален обхват - урбанизираната част на с.Локорско - съгласно приложената схема;

1.2. Цел и задачи на проекта - Изменение на действащия план за регулация за привеждане на регулационните граници в съответствие с границите на имотите в кадастралната карта, потвърждаване на законно построени сгради и предвиждане на нови в съответствие с допустимото в устройствените зони, в които попадат имотите по ОУП на СО. Урегулиране на неурегулираните части от територията при съобразяване на имотните граници и предвиждане на застрояване в съответствие с ОУП на СО. Одобряване на план-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура;

1.3. Вид на подробния устройствен план - План за регулация и застрояване по чл.16, ал.7 и чл.17 от ЗУТ и изменение на план за регулация и застрояване.

2. Одобрява задание за изработването на проект на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и изменение на план за регулация и застрояване на с.Локорско, район „Нови Искър“, което е неразделна част от настоящото решение.

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

3.1. Да се спазят изискванията на Общия устройствен план на СО'09 за територията в гореописания обхват и контактните ѝ територии, които попадат в следните устройствени зони:

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) - максимална Пл.< 40%, максимален Кинт < 1,3, минимална озеленена площ > 40%, максимална височина - Нк.к. < 10м.; Зона за общественообслужващи дейности (Оо) - макс. пл. < 50%, макс. Кинт < 1,5, мин. озел. > 40%, макс. Нк.к. < 12м., като за училища - макс. пл. < 40%,

Кинт < 1,2, озел. > 20%, за детски градини - макс. пл. < 30%, мин. озел. > 50%, Н до 2 ет.; Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1) - макс. пл. < 30%, макс. Кинт < 1,2, мин. озел. > 50%, като до 30% от РЗП може да са с жилищно предназначение; Терени за локални градини и озеленяване (Тго) - паркове за ежедневен отдых с площ под 5ха, задължително публична собственост, допуска се само застрояване, обслужващо основната паркова функция сгради (кафе, църква, трафопост, тоалетна), в самостоятелни терени с площ под 1 ха застрояване не се допуска; Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути (Тзв) - от двете страни на реките и откритите водни течения се провежда задължително укрепващо и мелиоративно озеленяване с ширина минимум 3м., не се допуска строителство, с изключение на инженерни мрежи и алеи; Терени за градски паркове и градини (Зп) - Паркове за ежедневен и седмичен отдых с площ над 5 ха; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдыха, собствеността може да бъде и частна, минимален размер на УПИ е 1 ха; Терени за гробищни паркове (Тгп) - съществуващ гробищен парк с разширение.

3.1.1. Проектът да се изработи върху кадастрална карта и специализирана кадастрална карта.

3.1.2. Да се осигури обслужването на територията с техническа инфраструктура - транспортна и инженерна, като се анализират изградените пътни и инфраструктурни обекти и при необходимост се предвиди тяхното доизграждане и реконструкция.

3.2. Проектът да се съобрази с настъпилите промени в структурата на транспортно-комуникационната система в план-схемата за ПУМ към действащия ОУП за територията като се има предвид, че за нито едно от регламентираните трасета на ПУМ няма разработвани подробни комуникационно-транспортни планове.

3.2.1. Да се съобрази и отрази функционалната класификация на уличната мрежа, съобразно с приложената извадка на ОУП при спазване на транспортно-техническите норми за съответния функционален клас с участие на правоспособен проектант ТС и при следните изисквания:

3.2.2. Да се осигури обвързка на уличната мрежа на селото със Северната артерия, осигуряваща транспортна връзка със с. Войняговци съставляваща част от съществуващ общински път 3091 (Гниляне-Подгумер- Войняговци-Локорско).

3.2.3. Южната артерия, осигуряваща транспортна връзка на с. Войняговци да се изработи само за обхвата на населеното място.

3.3. Да се изработи план за вертикално планиране и план-схеми на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ, съгласувани с експлоатиращите предприятия. При изработването им да се използват данни от „ЧЕЗ Разпределение България" АД за стопанисваните от дружеството съоръжения. За съществуващите трансформаторни постове да се укаже възможността за поемане на нови товари. В случай, че през

територията преминават мрежи В.Н., данни за тях да се изискат от „Електроенергиен системен оператор“ ЕАД /ЕСО/. В проекта да се отрази съществуващото положение и да се нанесат необходимите сервитути. Да се отразят засегнатите мрежи или да се даде предложение за закабеляване на ВЛ с цел застрояване на териториите. Да се определи максималната мощност, която може да потребяват новите потребители в територията /по квартали и за цялата територия/. Да се определи броя и мощността на новите трансформаторни постове. Да се определи местоположението на новите трансформаторни постове с цел отреждане на УПИ или добавяне на отреждането „и за тп“. Местоположението на електро разпределителната мрежа е в тротоарите на улиците, на места и отстояния, дефинирани в чл. 3, ал. 2 и чл. 4, ал. 1 от Наредба № 8 за правила и норми за разполагане на технически проводни и съоръжения в населени места.

3.4 Проектът да се изработи като прав план, включително в частта, която е урегулирана - като план за регулация, тъй като се използва изцяло нова кадастрална основа, която се различава от одобрените регулационни граници. Имотите да се урегулират по границите си в кадастралната карта. При наличие на действащ ПУП, предвиждащ УПИ за повече от един ПИ, които не са собственост на едно и също лице, да се изследва дали ПУП е приложен и ако не е, имотите да се урегулират по имотни граници. Включването на повече от един ПИ в границите на един УПИ е допустимо само при съгласие на собствениците на имотите, за което са необходими доказателства, а към момента на одобряване на плана и наличие на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или ал. 5 и чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ. Новопредвидената улична мрежа да е съобразена с теренните условия и принципа за съразмерност, като засягането на имоти частна собственост по възможност да не надхвърля 25%. Съществуващите сгради да се потвърждават, ако са законно построени и отговарят на настоящите нормативни изисквания, в противен случай да се предвиди ново застрояване. Свързано ниско застрояване се допуска само при наличие на нотариално заверено съгласие на собствениците, съгласно чл. 21, ал. 5 от ЗУТ.

3.4.1. Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001г. за ОСУП и Наредба № 7/2003г. за ПНУОВТУЗ. По отношение размерите на новопредвидените в ПУП УПИ да се приложи чл. 19, ал. 1, т. 4 /села с преобладаващо равнинен терен/. В ПР да се покажат надлъжни и напречни профили на основните улици.

3.4.2. Да се спази чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

3.4.3. Проектът да се съгласува с РИОСВ-София относно необходимостта от изготвяне на екологична оценка на плана.

3.4.4. При засягане на територия, попадаща в зона „Тзв“, проектът да се съгласува с Басейнова дирекция.

4. Разрешава служебно да се възложи изработването на проекта за подробния устройствен план по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1, т. 2 и т. 3.

5. Проектът да се изработи при спазване на одобреното задание и на задължителните предписания.

6. Контрол по изпълнението на заповедта възлага на арх. Стефан Николов - началник отдел „Подробни устройствени планове“ в Дирекция „Териториално планиране“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на 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 изпрати на кмета на Район „Нови Искър“ за сведение и изпълнение.

9. 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 23.07.2015 г., Протокол № 86, точка 42 от дневния ред, по доклад № СО15-6600-3964/09.07.2015 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков