



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 № 306

на Столичния общински съвет

от 28.05.2015 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. Мърчаево, Район „Витоша”.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община е подготвено задание за проектиране на територията на с.Мърчаево. Територията за разработване обхваща урбанизираната част на с.Мърчаево - съгласно приложена схема. Описаната територия се намира непосредствено до ПП ”Витоша”, в посока запад.

Територията в посочените граници 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. Обхватът на територията за изработване на ПРЗ е около 100 ха.

Подробният план за регулация и застрояване, действащ за територията на с.Мърчаево, е одобрен със заповед № 140/07.04.1971 г. при действието на Закона за плановото изграждане на населените места.

След одобряване на плана настъпват съществени изменения в общественно-икономическите /възстановяване на собствеността по ЗСПЗЗ/ и устройствени условия - изцяло нова нормативна уредба, ОУП на СО и приемане на кадастрална карта за територията като регулационните граници не съвпадат с имотните/, което налага ИПУП и урегулиране на неурегулираната част от територията с възстановена собственост, предвидена за застрояване.

Предвид одобрения през 2009 г. ОУП на Столична община, влязлата в сила на 21.11.2009 г. кадастрална карта, възможностите за устройствено развитие, данните, които те носят и липсата на ПУП за части от територията на селото, действащият ПРЗ може да се определи като изгубил своята актуалност.

За урегулираната част от територията с влизане в сила на кадастралната карта се установява, че регулационните граници не съвпадат с имотните граници. Самото одобряване на кадастрална карта за територията се явява промяна в устройствените условия, при които е

одобрен действащия ПРЗ, каквото условие се явява и одобряването на нов ОУП на СО.

Горните обстоятелства се явяват основание за ИПР по чл.134, ал.1, т.1, във връзка с ал.2 и ал.2, т.2 от ЗУТ.

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

За неурегулираната част от територията целта е същата да се обвърже с регулацията на с.Мърчаево, с инженерната и пътна инфраструктура, като имотите се урегулират по границите им в кадастралната карта по реда на чл.17 от ЗУТ. Уличната регулация ще се предвиди по реда на чл.16, ал.7 от ЗУТ, като не се предвижда редуция на всички имоти - предмет на плана, а отчуждаване за изграждане на обектите - публична собственост.

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 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 и на законовите изисквания, поради което е допустимо одобряването му.

Предвид обстоятелството, че неурегулираната част от територията ще обхване повече от 3 квартала и предвид обстоятелството, че ПУП се изработва 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, което съответства на чл.108, ал.5 от ЗУТ.

Налице са законовите основания за разрешаването му по чл.124а, ал.2, 5 и 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 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 и чл.126, ал.1 от ЗУТ

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

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

1.1. Териториален обхват - Урбанизираната част на с.Мърчаево - 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 неурегулираната част 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 изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и изменение на план за регулация и застрояване на с.Мърчаево, Район „Витоша”, което е неразделна част от настоящото решение.

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

3.1. Отдел „Общ устройствен план”:

Съгласно Общия устройствен план на СО`09 територията в гореописания обхват и контактните ѝ територии попадат в следните устройствени зони:

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) - пл. 40%, Кинт 1,3, озел. 40%, к.к. 10м.; Жилищна зона с малкоетажно застрояване в природна среда (Жм1)- пл. 30%, Кинт 0,9, озел. 60%, к.к. 10м.; Зона за общественообслужващи дейности (Оо) - пл. 50%, Кинт 1,5, озел. 40%, к.к. 12м., за училища - пл. 40%, Кинт 1,2, озел. 20%, за детски градини - пл. 30%, озел. 50%, до 2 ет.; Смесена многофункционална зона предимно за околградския район (Смф2) - пл. 40%, Кинт 1,2, озел. 40%; Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги (Пмс) - пл. 50%, Кинт 1,5, озел. 35%; Земеделска зона с възможност за застрояване за неземеделски нужди (Сср) - пл. 25%, Кинт 0,6, ниско застрояване; Зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в градския район (Оз1) - пл. 30%, Кинт 1,2, озел. 50%, до 30% от РЗП може да са с жилищно предназначение; Терени за локални градини и озеленяване (Тго) - паркове за ежедневен отдих 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; Рекреационни гори и земи - зелена зона (Гр) - не се допуска стопанска дейност, освен санитарна и ландшафтна сеч; Терени за гробищни паркове (Тгп).

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

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.

Да се обърне внимание на зелената система и отдиха предвид близостта на ПП "Витоша", с цел подобряване на екологичните условия в местността и защита на терените със специфични природни характеристики.

Да се изработят план-схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ. Да се представи документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО. Да се представи документация по чл.125, ал.7 от ЗУТ.

3.2. Отдел „Благоустройствени дейности и природни ресурси“:

- "Комуникации и транспорт": Да се разработи ПТКП с ПОД, като се държи сметка за предвидените с ОУП първостепенни улици. Уличната мрежа да отговаря на изискванията на Наредба № 2/2004 г. ПОД да се съгласува със СДВР - отдел „Пътна полиция” и СО - ДТИ - отдел „ОБД”. Връзките с път Е-79 да се съгласуват с Агенция „Пътна инфраструктура”.

- "Инженерни мрежи“:

• Част „ВиК”: Да се изработят план-схеми по чл.108 от ЗУТ, като се отчетат прединвестиционните проучвания за с.Мърчаево, приети с протокол от 12.04.2007 г. от ЕТИС, както и параметрите и изискванията на ОУП.

• Част „Електро”: Да се изработят план-схеми по чл.108 от ЗУТ, като 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. Проектът и план-схемите към него да се съгласуват с „ЧЕЗ Разпределение България” АД.

3.3. Отдел „Подробни устройствени планове“:

Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. за ОСУСП и Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ. По отношение размерите на новопредвидените в ПУП УПИ да се приложи чл.19, ал.1, т.5 (села с преобладаващо стръмен терен). В ПР да се покажат надлъжни и напречни профили на основните улици.

3.4. Отдел „Правен“:

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 5 и чл.17, ал.3 или 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.

Да се изработи план за вертикално планиране и план-схеми на техническата инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ, съгласувани с експлоатиращите предприятия.

Да се спази чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

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

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 „Витоша” 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 28.05.2015 г., Протокол № 82, точка 25 от дневния ред, по доклад № СО15-6600-2433/11.05.2015 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Елен Герджиков