

Одобрявам:

Председател на СОС
Елен Герджиков

ЗАДАНИЕ

За изработване на план за регулация и застрояване и изменение на план за регулация и застрояване на с. Локорско, район „Нови Искър”

1. Местоположение, обхват и изграденост.

Територията за разработване обхваща урбанизираната територия на с. Локорско в административните граници на Район „Нови Искър”, съгласно приложената схема.

Територията в описаните граници е почти изградена, но за части от нея с ОУП на СО(2009) е дадена възможност за разширяване и развитие на някои устройствени зони. Площта на разработката обхваща около 90 ха.

2. Устройствови предвиждания.

Съгласно действащия Общ устройствен план на Столична община (*приет с Реш-е № 960 на МС от 16.12.2009 г.*) за описаната територия са предвидени следните зони:

Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване (Жм) - максимална Плътност < 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 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; Терени за градски паркове и градини (Зп) – Паркове за ежедневен и седмичен отдих с площ над 5 ха; допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха, собствеността може да бъде и частна, минимален размер на УПИ е 1 ха; Терени за гробищни паркове (Тгп) – съществуващ гробищен парк с разширение.

3. Собственост.

В границите на разглежданата територия собствеността е предимно частна, като има и общински имоти.

4. Мотиви за възлагане.

С одобряването на ОУП ‘ 2009 за някои устройствени зони е дадена възможност за разширение, развитие и осъществяване на нови функции. Съгласно разпоредбата на чл.103, ал.4 и чл.104 от ЗУТ, задължително е подробния устройствен план да е в

съответствие с предвижданията на ОУП. Действащия ПУП е регуляционен и застроителен план на с. Локорско, одобрен със Заповед №74/ 15.03.1965 г. 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 с първостепенната улична мрежа на село Локорско, е необходимо да се изготви нов план за регулация и застрояване.

5. Основни изисквания към проектното решение.

Проектът за план за регулация и застрояване да се изпълни съгласно действащата нормативна уредба по устройствено планиране – ЗУТ, ЗУЗСО, подзаконови им нормативни актове, като се отчетат и съобразят предвижданията по ОУП на СО по отношение устройственото зонироване и режимите на съответните зони и терени, както и с настоящото задание.

Проектът да се изработи върху специализирана кадастрална карта с данни от одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри.

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 разработи подробен транспортно-комуникационен план с проект за организация на движението, като се вземат под внимание предвидените с ОУП първостепенни улици. Уличната мрежа да отговаря на изискванията на Наредба №2/2004 г. на МРРБ за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Да се обезпечат с регулации неурегулираните територии в обхвата. Имотите да се урегулират по границите им от 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 имотните 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.

По отношение на размерите на новопредвидените УПИ да се приложи чл. 19, ал.1, т.4 от ЗУТ за села или части от тях с преобладаващ равнинен терен.

С цел доказване на реалния достъп до УПИ, в ПР да се покажат надлъжни и напречни профили на основните улици.

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 изградени и отговарят на настоящите нормативни изисквания, в противен случай, да се предвиди ново застрояване.

Свързано ниско застрояване се предвижда само при наличие на нотариално заверено съгласие на собствениците, съгласно чл.21, ал.5 от ЗУТ.

При разработването на „В и К” схемите да се отчетат параметрите и изискванията на ОУП. и действащата нормативна уредба.

Да се обърне внимание на зелената система и отдиha предвид близостта на бившия МК „Кремиковци”, с цел подобряване на екологичните условия в местността.

- 6. Проектът за ПУП да се комплектова със следните материали.**
- 6.1. План за регулация в мащаб 1:1000, представен на недеформируема основа и в цифров вид;
 - 6.2. План за регулация и застрояване в мащаб 1:1000, цветен оригинал, представен на хартиен носител и в цифров вид;
 - 6.3. Подробен транспортно-комуникационен план в мащаб 1:1000 на недеформируема основа и в цифров вид;
 - 6.4. План за организация на движението в мащаб 1:1000, на недеформируема основа и в цифров вид;
 - 6.5. Схема на масовия градски транспорт в мащаб 1:2000, на недеформируема основа и в цифров вид;
 - 6.6. Подробни обяснителни записки;
 - 6.7. Схеми на инженерната инфраструктура по чл.108, ал.2 от ЗУТ:
 - 6.7.1 План схеми за водоснабдяване и канализация;
 - 6.7.2 План-схеми за електроснабдяване;
 - 6.7.3 План-схеми за вертикално планиране.
 - 6.8. Документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО;
 - 6.9. Информация за преценяване на необходимостта от ЕО и ОС;
 - 6.10. Технически носител с посочените материали;
 - 6.11. Други материали по преценка на проектантския колектив.
- 7. Изходни данни и материали.**
- 7.1. Кадастрална карта в цифров вид;
 - 7.2. Специализирана кадастрална карта в цифров вид;
 - 7.3. Действащи регулационни и застроителни планове в цифров вид;
 - 7.4. Схеми на подземни проводни и съоръжения в цифров вид;
 - 7.5. Предварителни данни от „Софийска вода” АД;
 - 7.6. Предварителни данни от „ЧЕЗ Електроразпределение България” АД;

Забележка: В процеса на проучването и изработването може да се направят целесъобразни промени и допълнения към Заданието.

* Заданието е изготвено от Отдел „Общ устройствен план” към Дирекция „Териториално планиране” на Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община, въз основа становища от отдели „ПУП”, ИМ „БДПР” и „Правен”.

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ
Приложение към Решение № 535 по Протокол № 86/23.07.2015г.





гр. София
ул. "Сердика" 5

Литературна ЕИК 000696327
Направление "Архитектура и градоустройство"

ИЗВАДКА ОТ ЦИФРОВИЯ МОДЕЛ

Координатна система: Софийска



- ЛЕГЕНДА**
-  Действащ регуляционен план
 -  Кадастрална карта
 -  Карта на възстановената собственост (КВС)
 -  Lokorsko_SpeckKarta_Obhvat.dwg

ПРЕДСЕДАТЕЛ:
ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ

Отпечатано на: 25.06.2015 г.
Изготвил: НАГ 308 Боряна Байчева

СХЕМА НА ОБХВАТА ЗА ВЪЗЛАГАНЕ НА ПУЛ - ТИПС НА С. ЛОКОРСКО

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ЗАДАНИЕТО