



## РЕШЕНИЕ № 360

на Столичния общински съвет

от 14.06.2018 година

За проект за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване и план-схеми по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. „с. Локорско“, Район „Нови Искър“.

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, програмата за проектно-проучвателни работи на НАГ-СО, влязлата в сила кадастрална карта, възможностите за устройствено развитие, данните, които те носят и липсата на ПУП за части от територията на селото, както и настъпилите съществени изменения в общественно-икономическите и устройствените условия - изцяло нова нормативна уредба, одобрен и влязъл в сила ОУП на СО и приемане на кадастрална карта за територията, с решение № 535 по протокол № 86/23.07.2015г. на СОС е разрешено изработването на проект за ПУП - план за регулация и застрояване на м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“.

С договор № НАГ-1354/07.10.2015 г. е възложено изработването на проекта за подробен устройствен план на „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД. Проектът е възложен по реда на чл.124, ал.2 от ЗУТ и се изпълнява със средства от общинския бюджет.

За нуждите на проектирането е възложена и изработена специализирана кадастрална карта от „ГИС-София“ ЕООД, вх. № на документацията 07-00-760/21.06.2016г.

Проектът е разгледан от експертна комисия в НАГ, назначена със заповед на Главния архитект на СО № РД-09-09-48/27.05.2016г. Комисията, след разглеждане на писмените становища на отделите в НАГ, излиза с решение за разширяване обхвата на разработката с цел обезпечаването на градоустройствения статут на терен за пречиствателна станция и на провод към съществуващ водоизточник.

Преработеният проект и приложенияте план-схеми по смисъла на чл.108, ал.2 от ЗУТ са приети без забележки от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС- Г-96/13.12.2016г., т.12.

Към проекта са представени план-схеми по части: „Електро“, „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Комуникации и транспорт“, „Далекосъобщителна мрежа“ и „Вертикална планировка“.

Представена е оценка на трайната дървесна растителност, заверена от Дирекция "Зелена система" при СО по смисъла на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът е съобщен по реда на чл.128, ал.1 от ЗУТ.

С писма изх. № САГ16-ГР00-288[24] и [25]/12.01.2017г. са изпратени обявлението в Държавен вестник и проектът за ПУП, заедно със схемите на инженерната инфраструктура, за провеждане на процедурите по съобщаването и общественото обсъждане в район „Нови Искър“.

Обявлението е обнародвано в ДВ, бр.8/24.01.2017г. Със заповед № РНИ 17-РД09-31/02.02.2017г. на кмета на район "Нови Искър" е наредено провеждането на обществено обсъждане на проекта.

С писмо изх. № РНИ17-ТК00-80/25.04.2017г. район „Нови Искър“ изпраща в Дирекция "Териториално планиране" при НАГ проекта, схемите на техническата инфраструктура и постъпилите възражения, молби и искания по плана. Постъпили са 41 бр. възражения и искания по проекта. Писмени становища от общественото обсъждане не са постъпили. Приложен е протокол от РЕСУТ от 07.03.2017г., в който са представени становищата на районната администрация поотделно за всяко възражение.

В отговор на официално изпратени писмени запитвания, са предоставени съгласувателни писма и положителни становища от експлоатиращите дружества, както следва: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, изх. № 1202446755/07.03.2017г.; „Софийска вода“ АД, изх. № ТУ-35/02.02.2017г.; РИОСВ-София, решение да не се извършва ЕО на ПУП № С0-38/Е0/2017г.; „БТК“ ЕАД, рег. индекс 08-00-226/002.2017г.

Представена е експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Проектът е съгласуван със забележки от отдел „Геодезически и кадастрални дейности“ при Дирекция „ТП“ при НАГ по отношение на кадастралната основа и на план-схемата за вертикално планиране.

План-схемата по част „Комуникации и транспорт“ е съгласувана със забележки от отдел „БДПП-КТ“ при НАГ.

Проектът, постъпилите възражения, становищата на РЕСУТ и предписанията на специалистите в НАГ са докладвани в ОЕСУТ. Разгледани са и са направени забележки по проекта, а именно: да се коригира проекта по уважените възражения и служебните предложения на специалистите от отделите в НАГ; да се представи положително становище от РИОСВ-София; да се представи съгласуване на проекта от Басейнова дирекция-„Дунавски район“, гр. Плевен.

Проектът е предоставен на проектанския колектив за нанасяне на корекциите по решението на ОЕСУТ. Коригираният проект е внесен в НАГ за последващо процедиране. Отразените корекции са в зелено, съгласно Наредба № 8/2001г. на МРРБ за ОСУСП.

Представено е положително становище на Директора на Басейнова дирекция „Дунавски район“ изх. № 6392/10.11.2017г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

ПУП се процедурира в условията на § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО.

Проектът е с териториален обхват над 3 квартала, предвижда изграждане на обекти - публична общинска собственост, изискващи принудително отчуждаване на имоти - собственост на физически лица, поради което и на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1 и ал. 7 от ЗОС, компетентен да одобри Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване и план- схеми на техническата инфраструктура на м. „с. Локорско“, е Столичен общински съвет.

Действащият ПРЗ на с.Локорско е одобрен със заповед №74/15.03.1965г.

Кадастралната карта и кадастралния регистър за територията са одобрени със заповед № РД-18-5/13.01.2012г. на изпълнителния директор на АГКК.

Одобряването на кадастрална карта за територията и наличието на несъответствие между регулационни и имотни граници се явява съществено изменение в устройствените условия, при които е одобрен предходния план и основание за изменение по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Спазени са административно-производствените правила за одобряване на проекта, като изработването на ПУП е разрешено от Столичния общински съвет с решение № 535 по протокол № 86/23.07.2015г. на СОС в съответствие с чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ. Изработването на проекта е възложено на основание сключен договор № НАГ-1354/07.10.2015 г. между НАГ-СО и „АЙВИ ПРОЕКТ“ ООД.

ИПРЗ е разработен в обхвата, указан в решението на СОС и в съответствие с предвижданията на ОУП на СО/2009г. за разширяване, развитие и осъществяване на нови функции на територията в обхвата на разработката, с което са изпълнени условията на чл.103, ал.4 и чл.104 от ЗУТ.

Проектът и план-схемите към него са съобщени с обявление, обнародвано в ДВ, бр.8/24.01.2017г., съгласно чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в предвидения в закона едномесечен срок.

Със заповед № РНИ17-РД09-31/02.02.2017г. на кмета на район "Нови Искър" е наредено провеждането на обществено обсъждане на проекта. Обсъждането е проведено, с което е спазена разпоредбата на чл. 12 от ЗУЗСО.

Постъпилите възражения са разгледани от ОЕСУТ и в голямата си част са уважени.

Планът е изработен като план за регулация и застрояване в прави цветове предвид териториалния обхват на плана и обезпечаване възможността за неговата четимост в мащаб 1:1000.

В табличен вид на плана са показани: балансът на територията; градоустройствени показатели, постигнати с него - бруто и нето площ по квартали; списък на УПИ, за които е необходимо представянето на предварителни договори по смисъла на чл.15, ал.3 или чл. 17, ал. 3 от ЗУТ; макс. кота корниз по смисъла на чл.48, ал. 2, т. 1, б. „и" от Наредба №8/2001г. на МРРБ за ОСУСП.

Проектът за план за регулация и застрояване на с. Локорско и план-схемите към него са приети с решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-96/13.12.2016г., т.12.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Проектът е изработен върху актуалните кадастрална карта и специализирана кадастрална карта и кадастрални регистри. Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-5/13.01.2012г. на Изпълнителния директор на АГКК, а специализираната кадастрална карта е изработена от ГИС-София по възлагателно писмо САГ16-ГР00- 288[5]/07.07.2016г.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите - предмет на ПУП попадат в устройствени зони: „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване" (Жм), „Зона за обществено-обслужващи дейности" (Оо), "Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в околградския район" (Оз1), „Терени за локални градини и озеленяване" (Тго), "Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" (Тзв), „Зона на градски паркове и градини" (Зп), „Терени за гробищни паркове" (Тгп).

Конкретното предназначение на урегулираните поземлени имоти съответства на допустимото в тези устройствени зони, както и параметрите в матриците върху застроителната част на плана.

С оглед на горното е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Създадените урегулирани поземлени имоти с настоящия проект за ПР се урегулират, като вътрешните им регулационни линии се провеждат по имотните граници на имотите по одобрената кадастрална карта за района. За малка част от УПИ се предвижда да се урегулират заедно със съседни имоти или заедно с части от съседни имоти, като в този случай за одобряването им е необходимо представяне на предварителни договори по чл.15, ал.3 или ал.5, съответно чл.17, ал.3 или ал.5 от ЗУТ. Урегулирането в общи УПИ е направено поради липсата на възможност част от имотите да се урегулират самостоятелно с осигурен до тях достъп. Извършена е служебна проверка в данните от кадастралния регистър за собствеността на имотите в границите на новообразуваните УПИ и ПРЗ за всички УПИ, образувани от имоти, собственост на различни лица и за които не е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 3 или ал. 5, съответно чл.

17, ал. 3 или ал. 5, не се одобряват с настоящото решение предвид липсата на елемент от фактическия състав.

С оглед разпоредбата на чл. 2, ал. 5 от ЗКИР е прието, че за имотите, за които като собственици са записани в КККР едни и същи лица, не следва да се изискват предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или ал. 5, съответно чл. 17, ал. 3 или ал. 5, поради което ПРЗ за тези УПИ се одобрява с настоящото решение.

По отношение на тези УПИ, за които по данни от КККР за имотите са вписани като собственици различни лица или липсва информацията относно собствеността, ПРЗ не се одобрява, а производството продължава да бъде висящо и то следва да бъде продължено и планът одобрен от СОС след представяне на договор по чл. 15, ал. 3 или ал. 5, съответно чл. 17, ал. 3 или ал. 5 или при представяне на доказателства, че собствеността върху имотите се притежава от едни и същи лица, като решенията за одобряването им ще са неразделна част от настоящото решение.

За УПИ I-646,647 от кв. 4 е представен предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

За УПИ V-382,652 от кв. 38 е представен по друга градоустройствена процедура предварителен договор № СО-РД-561-101/24.06.2014 г. по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за УПИ V-382,385 от кв. 13а, идентичен с УПИ V-382,652 от кв. 38.

В границите на имотите - общинска и държавна собственост, се създават УПИ „за озеленяване“, „за корекция на река, инженерна инфраструктура и озеленяване“, „за парк“, „за ПОСВ Локорско“, „за ОО“, „за ОО и търговска дейност“, „за мемориален парк“, за улици и алейна мрежа и други функции за нуждите на държавната и общинската администрация.

Осигурени са сервитут на водопровод ф200 до съществуващия резервоар на селото.

Конкретното предназначение на урегулираните поземлени имоти в обхвата на плана е в съответствие с допустимото предназначение в съответните зони по ОУП на СО.

Лицето (изход) към улица на урегулираните поземлени имоти в обхвата на плана се осигурява от новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Уличната регулация се одобрява при спазване изискванията на чл. 80, ал. 1, 2, 3, 5, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ и Наредба № 2/29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

С оглед икономичност на плана задънена улица по о.т.256 до о.т.254 в кв. 17 е проектирана по съществуващата на място такава, като е котирана на 3.14 м. в частта на уличното платно.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни и общественообслужващи сгради. Новопредвиденото застрояване е свободно

или свързано като начин на застрояване и ниско като характер на застрояване с обществено-обслужваща или жилищна функция, съобразно нуждите от такова застрояване. Ниско свързано застрояване е предвидено в случаите на наличие на заварена сграда с калканна стена на странична регулационна линия, която на основание чл. 21, ал. 2 от ЗУТ следва да бъде покрита в хоризонтално и вертикално отношение.

Спазено е изискването на чл. 49, ал. 1, т. 1 във връзка с чл. 48, ал. 2, т. 1, б. „и“ от Наредба № 8/2001 г. за посочване на максимална височина и етажност на сградите, като данните са изписани върху плана.

По отношение на разстоянията между предвиденото жилищно и нежилищно застрояване се спазват нормите по чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1 и 2 и чл. 32 от ЗУТ.

Създадени са отделни УПИ за изградените трансформаторни постове на територията при спазване изискванията на чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

Спазени са нормите на чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Спазена е нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ за плътно покриване на калканните стени на сградите на основно застрояване на странична регулационна граница.

Предвид горното, с плана за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

На основание чл. 114, ал. 1 от ЗУТ конкретното разположение на строежите и начинът на застрояване на поземлените имоти, урегулирани с плана, се определят с работен устройствен план, когато изработването му е задължително, с виза за проектиране по чл.140, ал.3-5 или с инвестиционния проект в съответствие с действащия ПУП - в останалите случаи.

Застрояването е съобразено с нанесените сервитути на съществуващи подземни проводни и мрежи на инженерната инфраструктура.

На основание чл.108, ал.2 от ЗУТ проектът е придружен е от план-схеми по части „Електро“, „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Комуникации и транспорт“, „Далекосъобщителна мрежа“ и „Вертикална планировка“, с което са осигурени условия за обслужване на територията с техническа инфраструктура - транспортна и инженерна. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, изх. № 1202446755/07.03.2017г.; „Софийска вода“ АД, изх. № ТУ- 35/02.02.2017г.; „БТК“ ЕАД, рег. индекс 08-00-226/002.2017г.

Представено е становище на директора на РИОСВ-София с решение да не се извършва ЕО на ПУП № СО-38/Е0/2017г.

Представена е експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО, с което е спазен чл.19, ал.4 от ЗУЗСО.

Проектът е в интерес на Столична община, предвижда привеждането на подробния устройствен план на с.Локорско в съответствие с ОУП на СО/2009г. и предлага реални възможности за устройственото планиране във връзка с икономическото развитие на тази част от територията на гр. София. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание Чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, § 24 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО, § 2, ал. 1 и ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ, устройствени категории по т. 4, 15, 16, 32, 33, 34, 36 от ЗУЗСО; протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г- 79/10.10.2017 г., т. 3 (допълнителна)

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на м. „с. Локорско“, район „Нови Искър“, Столична община, при граници: ул. „Евлоги Тодоров“; северна граница на кв.10; източна граница на кв.8; ул."Димитър Тошков"; северна и западна граници на кв.1; ул."Цветан Пешев"; североизточна и северозападна граници на кв.64; северна граница на кв.45; северна и западна граници на кв.43; северозападна граница на кв.42; северна и западна граници на кв.37; улица от о.т.66 до о.т.364а; сервитут за водопровод ф200; улица от о.т.66 до о.т.345; улица от о.т.345 до о.т.362; кв.65, УПИ I; улица от о.т.345 до о.т.341; УПИ I от кв.51; ул."Димитър Тошков"; ул."Веско Веселинов"; улица от о.т.336а до о.т.309; улица от о.т.309 до о.т.304; улица от о.т.304 до о.т.299; улица от о.т.299 до о.т.303а; ул."Илия Манов"; улица от о.т.345 до о.т.341; южна и югоизточна граници на кв.2 по сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. „с. Локорско“ , район „Нови Искър“, Столична община, при граници: ул. „Евлоги Тодоров“; северна граница на кв.10; източна граница на кв.8; ул."Димитър Тошков"; северна и западна граници на кв.1; ул."Цветан Пешев"; североизточна и северозападна граници на кв.64; северна граница на кв.45; северна и западна граници на кв.43; северозападна граница на кв.42; северна и западна граници на кв.37; улица от о.т.66 до о.т.364а; сервитут за водопровод ф200; улица от о.т.66 до о.т.345; улица от о.т.345 до о.т.362; кв.65, УПИ I; улица от о.т.345 до о.т.341; УПИ I от кв.51; ул."Димитър Тошков"; ул."Веско Веселинов"; улица от о.т.336а до о.т.309; улица от о.т.309 до о.т.304; улица от о.т.304 до о.т.299; улица от о.т.299 до о.т.303а; ул."Илия Манов"; улица от о.т.345 до о.т.341; южна и югоизточна граници на кв.2 с корекциите в зелен цвят,

съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

3. План-схеми на мрежите и съоръженията на инженерна инфраструктура за м.,с.Локорско", неразделна част от подробния устройствен план.

4. Подробен устройствен план - план за регулация и застрояване не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или ал. 5 или по чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ, сигнирани в сив цвят в плана за регулация и с щриховка в плана за застрояване, както следва:

кв. 1, УПИ VI-63,171, УПИ VIII-65,456,457; УПИ XIII-57,450;

кв. 6, УПИ II-94,462, УПИ IX-549,551;

кв. 7, УПИ III-648,731,732;

кв. 9, УПИ VI-444,445; УПИ VII-444,445;

кв. 19, УПИ VI-107,427;

кв. 21, УПИ I-367,697;

кв. 32, УПИ XVIII-703,708;

кв. 35, УПИ III-201,202;УПИ IX-639,493;УПИ X-484,629;УПИ XIII-473,635; УПИ XV-487,492;

кв.37, УПИ X-657,658; УПИ XVI-196,665,666;

кв.38, УПИ VII-3,5;

кв. 40, УПИ I-392,380,405 „за ОО“;

кв.43, УПИ VI-9,466, УПИ X-10,408, УПИ XI-2,326, като производството в тази част продължава да бъде висящо.

Производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за урегулираните поземлени имоти, посочени в т.4 от Решението, се продължава след провеждане на процедурите по чл.15, ал.3 или 5, съответно по чл. 17, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ по отношение на засегнатите имоти, като решението на СОС в тези части става неразделна част от настоящото решение.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в Район „Нови Искър" и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 14.06.2018 г., Протокол № 55, точка 12 от дневния



ред, по доклад № СОА17-ГР94-562/2/22.05.2018 г. и е подпечатано с  
официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*