



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, www.sofia-agk.com, office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

ОТНОСНО: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „с. Кокаляне“ и съседни вилни зони и план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, район „Панчарево“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,

Действащите ПУП на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, както и техните изменения, са одобрени през различни времеви периоди и при различни нормативни и икономически условия. Това възпрепятства реализацията на инвестиционни намерения, както на собствениците на имоти в обхвата на разглежданата територия, така и на Столична община.

Територията за планиране е предимно изградена и има действащи ПУП, от които най-старият е от 1957 г., а на-новият - от 1970 г. Предвижданията на тези планове не съответстват на кадастралната имотна основа, на действащата нормативна уредба и създават пречки на собствениците на имоти, тъй като същите не са приложени по отношения на регулацията и инвестиционните намерения не могат да бъдат реализирани.

За територията на с. Кокаляне, район „Панчарево“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) със Заповед № РД-18-76 от 21.12.2010 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Регулационните граници на УПИ в тези местности, както и преобладаващата част от техните изменения, са в противоречие с данните от влезлите в сила КККР.

Във връзка с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО) и искане на кмета на район „Панчарево“, изразено в писмо № РА-94-00-237/2013 г. е налице необходимост от актуализиране на подробните устройствени планове на с. Кокаляне, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“.

Целта на проекта е да се създадат необходимите условия за усвояване, развитие и застрояване на територията при задължително запазване на исторически установената улична структура и курортните качества на средата.

Съгласно ОУП на СО територията попада в следните устройствени зони: „Вилна зона“ (Жв), „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2), „Терени на локални градини и озеленяване (Тго) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

Със заповед № РД-09-50-734/16.09.2014 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на проект за ПУП-ИПРЗ в териториален обхват - м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, като северната граница е по уличната регулация от о.т. 37-о.т. 35-о.т. 291-о.т. 290 до о.т. 289 и от о.т. 290-о.т. 328-о.т. 329-о.т. 330 до о.т. 334 и УПИ „за озеленяване“, кв. 43 по плана на м. „с. Панчарево“. Предвидено е урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ.

Проектът е възложен за изработване на „Консорциум УРБАН ГРУП“ с договор № НАГ - 1284/12.11.2014 г.

С писмо вх. № САГ16-ТП0-46-(3)/13.02.2017 г. е внесен проекта за ПУП.

В изпълнение на Заповед № РД-09-09-128/28.11.2017 г. на главния архитект на СО с Протокол от 05.12.2017 г. и с писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(22)/31.05.2018 г. до проектантския колектив са изпратени становищата на отделите в НАГ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(2)/02.11.2018 г. са внесени коригирани проекти и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Коригираният проект е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-4/22.01.2019 г. Поради специфичните дадености на терена е констатирано, че част от уличната регулация не отговаря на изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, което налага одобряването на ПУП при отклонение от тези норми. С решение по т. 4, допълнителна е предложено да се изработи втори сравнителен вариант по отношение на уличната мрежа в съответствие с изискванията на ЗУТ и Наредба № РД-02-20-2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии с профил на улиците, който отговаря на нормите и да се изготви план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Геология“, придружена от геоложки доклад. Сградите, изградени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и издадени разрешения за строеж, които са изградени преди влизане в сила на ОУП на СО да се изключат от застроителната съставка на плана. За тези УПИ да се процедира само регулационен план.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(4)/12.02.2019 г. до кмета на район „Панчарево“ е изисквана информация за сградите, изградени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и издадени разрешения за строеж преди влизане в сила на ОУП на СО.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-376-(1)/24.04.2019 г. (вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1533-(5)/25.04.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ предоставя исканата информация в табличен вид.

С писмо вх. №САГ17-ГР00-1533-(6)/12.07.2019 г. са внесени план-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Геология“ и геоложки доклад.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(7)/23.07.2019 г. са внесени преработени проекти за ИПР и ИПРЗ, съвместени със схема „Геология“ и план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ („ВиК“).

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(15)/29.07.2019 г. проектът и план-схемите по част „ВиК“ са изпратени в район „Панчарево“ за предварително запознаване и с молба за становище.

С писмо вх. №САГ17-ГР00-1533-(10)/27.09.2019 г. са внесени документации по част „Комуникации“ и по част „Вертикално планиране“.

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(27)/02.10.2019 г. са изпратени за съгласуване в „ЧЕЗ Разпределение България“ план-схемите по част „Електроснабдяване“. Същите са съгласуване на 14.10.2019 г. и върнати в НАГ.

С писмо изх. №САГ17-ГР00-1533-(11)/02.10.2019 г. до „Държавен вестник“ е изпратено обявление за съобщаване на проекта, а с писмо изх. №САГ17-ГР00-1533-(12)/ 02.10.2019 г. проектът и план-схемите е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Инженерно-геоложкият доклад и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са разгледани и приети на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Н-75/09.10.2019 г., т. 2.

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(31)/25.10.2019 г. проектът за ИПРЗ и геоложкия доклад са изпратени в „Геозашита“ ЕООД гр. Перник, а с писмо изх. №САГ16-ТП0-46-(32)/ 31.10.2019 г. геодезическото заснемане и експертната оценка на дървесната растителност са изпратени за съгласуване в Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие (ПКООСЗ) и гори към СОС.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-1426-(22)/17.12.2019 г. (вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1533-(14)/ 17.12.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 1 и 2 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. В законоустановения срок са постъпили 197 броя възражения и 17 броя след общественото обсъждане. В деловодството на НАГ са постъпили 3 броя възражения, становища и писма.

С писмо изх. № ТУ-4613/10.02.2020 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП0-46-(34)/16.04.2020 г.) от „Софийска вода“ АД е предоставено становище и забележки по план-схемите по част „Вик“.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-26/19.05.2020 г. са разгледани проектът за ПУП и постъпилите при съобщаването и общественото обсъждане възражения, становища и предложения. С решение по т. 11 проектът е върнат на проектантския колектив за преработка по уважените възражения и служебните предложения.

Копия от протокола на ОЕСУТ са изпратени до кмета на район „Панчарево“ и до проектантския колектив.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(22)/06.10.2020 г. са внесени коригирани, съгласно решенията на ОЕСУТ проекти за ИПР и ИПРЗ и план-схеми.

С писмо изх. №САГ16-ТП00-46-(47)/11.11.2020 г. проектът и план-схемите са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ, а до „Държавен вестник“ изпратено обявление за съобщаване на проекта.

С писмо изх. № СК33В-02-486-(1)/01.12.2020 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(48)/01.12.2020 г.) директорът на Басейнова дирекция „Дунавски район“ уведомява, че не възразява и съгласува представения проект за ПУП-ИПРЗ на с. Кокаляне и съседните вилни зони, придружен от схеми по част „Електроснабдяване“ и „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. №14087-1987/09.03.2021 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(54)/09.03.2021 г.) директорът на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София) предоставя Решение № СО-11-ЕО/2021 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП - ИПРЗ на с. Кокаляне и съседни вилни зони.

По възлагане на СО е изготвен прединвестиционен проект за „Изграждане на водопроводни и канализационни мрежи и локална пречиствателна станция за отпадъчни води (ППСОВ) на с. Кокаляне, район „Панчарево“, приет ЕТИС при СО на 28.03.2014 г., за което е постъпило уведомление с писмо изх. № СОА19-ВК66-8764-(4)/11.06.2020 г. от заместник-кмета на Направление „Обществено строителство“ на Столична община.

Във връзка с горното и поради необходимостта от локална пречиствателна станция за отпадни води (ЛПСОВ) в територия, контактна на ПУП на с. Кокаляне със Заповед № РА50-472/19.07.2021 г. на главния архитект на СО е наредено изработване на ПУП-план за регулация и застрояване в териториален обхват - поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 37914.6844.1061, 37914.6844.1062 и 37914.6844.1165 по КККР на с. Кокаляне, район „Панчарево“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) - профила на улицата от о.т. 3- о.т. 2 до о.т. 1, м. „в.з. Кокалянски ханчета“.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-1156-(119)/04.06.2021 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(70)/04.06.2021 г.) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. Обявлението за съобщаване на проекта е обнародвано в бр. 99/20.11.2020 г. на „Държавен вестник“. В законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ са постъпили 125 броя възражения, а в срока след общественото обсъждане - 56 броя становища, възражения и предложения.

С писмо изх. № ТУ-4484/08.09.2021 г. на технически и заместник изпълнителния директор са съгласувани план-схемите по част „ВиК“.

С вх. № САГ16-ТП00-46-[88]/24.09.2021 г. е постъпило положително становище от Отдел „Пътна полиция“ при СДВР по проект Организация на движението за одобрявания обхват.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-53/24.08.2021 г. са разгледани проектът за ПУП и постъпилите при съобщаването и общественото обсъждане възражения, становища и предложения. С решение по т. 1, допълнителна, проектът е приет със служебни предложения.

Направено е служебно предложение относно прекратяване на производството по отношение на УПИ, за които е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, УПИ, които са одобрени с индивидуални административни актове като план-извадки и УПИ в съдебно производство.

Внесени са коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът е с териториален обхват над 3 квартала, както и поради обстоятелството, че със същия се предвижда и изграждане на обекти – публична общинска собственост, изискващи принудително отчуждаване на имоти – собственост на частни 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 ПУП-ИПРЗ и план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“ и ИПР на ПУП на м. „с. Панчарево“ в частта на контактната улична мрежа е Столичен общински съвет.

Спазени са административно производствените правила за одобряване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на Столична община, като със Заповед № РД-09-50-734 от 16.09.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП-ИПРЗ в обхвата, указан в заповедта, в съответствие с чл. 135, ал. 5 от ЗУТ въз основа на делегираните със Заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на Столична община правомощия по предвидения в закона ред.

Разработката попада в обхвата на ПУП на следните местности: с. „Кокаляне“, одобрен със Заповед № 25/11.02.1967 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, одобрен със Заповед 1011/02.03.1957 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, одобрен със Заповед №1136/30.11.1960 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“, одобрен със Заповед № 2679/25.08.1965 г. и м. „в.з. Михово блато“, одобрен със Заповед № 978/13.04.1970 г.

Изработен е проект за ИПРЗ и ИПР и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ с обяснителни записки към тях.

Същите са съобщени с обявление, обнародвано в ДВ, бр. 79/08.10.2019 г., съгласно чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проведено е обществено обсъждане на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяването и общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ и в голямата си част са уважени. Предвид уважените възражения проектът е преработен и изпратен за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и ново обществено обсъждане.

Обявлението за съобщаване на коригирания проект е обнародвано в бр. 99/20.11.2020 г. на „Държавен вестник“. Проведено е отново обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

Планът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8 от 14.01.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Съгласно заповедта за допускане на устройствената процедура, ПУП е изработен като ПРЗ в прави цветове, а корекциите по служебните предложения на ОЕСУТ и уважените възражения са отразени в зелен и кафяв цвят.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията и градоустройствени показатели, постигнати със същия.

Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване и план-схемите към него са приети с решение по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/24.08.2021 г., т. 1, допълнителна.

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-76/21.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите – предмет на ПУП попадат в устройствени зони: „Вилна зона“ (Жв), „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ (Смф2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2), „Терени на локални градини и озеленяване (Тго) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

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

Създадените урегулирани поземлени имоти с настоящия проект за ИПР се урегулират, като вътрешните им регулационни линии се привеждат в съответствие с имотните граници на имотите по одобрената кадастрална карта за територията на район „Панчарево“ с цел избягване на процедура по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, при липса на съгласие от страните и предварителен договор, което е в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и отпадналото отчуждително действие на предходния план. УПИ се отрездат за имотите в кадастралната карта.

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.

С проекта се създават УПИ, в които попадат повече от един имот. За образуване на тези УПИ не е доказано съгласие на собствениците на тези имоти и не са представени договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, поради което не е налице един от елементите на фактическия състав, който да докаже правното основание за одобряване на ПР за тези УПИ.

Предвид горното, ПУП не се одобрява поради неспазване изискването на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, а именно: м. „в.з. Кокалянски ханчета“ - кв. 15, УПИ XXXI-2277,2278 „за ЖС“; кв. 16, УПИ XV-3187,3188,3190 „за ЖС“; кв. 21г, УПИ III-459,854 „за ЖС“; кв. 25, УПИ XXIII-2062,2065 „за ОО“; кв. 26, УПИ II-2021,2022 „за ЖС“; м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“ - кв. 21б, УПИ IV-450,852,1108 „за ЖС“; кв. 26А, УПИ X-607,1241 „за ЖС“; кв. 28А, УПИ II-2186,2187,2188 „за ЖС“; кв. 28, УПИ XII-2991, 2992 „за ОО“; м. „с. Кокаляне“ - кв. 17, УПИ VII-2017,2019 „за ЖС“ и УПИ IX-2018,1490 „за ОО“; кв. 20, УПИ XVI-750,1220 „за ЖС“; кв. 22а, УПИ XXV-884,1099 „за ЖС“; кв. 25, УПИ VIII-113, 114,2219 „за ОО“; м. „в.з. Михово блато“ - кв. 21а, УПИ XVIII-534,1746 „за ЖС“ и УПИ XXVI-2227,1030 „за ЖС“; кв. 32а, УПИ III-1487,1488 „за ЖС“; кв. 34а, УПИ X-511,2287 „за ОО“ и УПИ VI-515,2285 „за ЖС“, като производството по отношение на тях се прекратява на основание чл. 56, ал. 1 от ЗУТ.

В процеса на изработване, съобщаване и одобряване на ПУП са допуснати производства по ИПРЗ - план-извадки. За УПИ, одобрени с индивидуални административни актове като план-извадки, производството се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, както следва: м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 8, УПИ II-2143 „за ЖС“ и УПИ XII-2144 „за ЖС“ и улици от о.т. 94 до о.т. 76, от о.т. 76 до о.т. 145 и от о.т. 145 до о.т. 144а; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 19, УПИ VI-40 „за ЖС“, алея и задънени улици от о.т. 103-о.т. 104 до о.т. 314 и от о.т. 98 до о.т. 624; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 14, УПИ X-140 „за ЖС“; м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ XXXV-2048 „за ЖС“; м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ XLI-2130 „за ЖС“; м. в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ IV-2637 „за офиси и ателиета“; м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ II-642 „за ЖС“; м. в.з. Михово блато“, кв. 21б, УПИ V-3191 „за ЖС“ и УПИ VI-3189 „за ЖС“ и улица от о.т. 63 до о.т. 588.

Поради наличие на съдебен спор производството по одобряване на ПУП се прекратява и по отношение на проектни УПИ XVI-552 „за ЖС“ и УПИ XVII-551 „за ЖС“, кв. 22а, м. „в.з. Михово блато“ на основание чл. 27, ал. 2, т. 3 от АПК.

Висящите административни производства, за които не е издаден административен акт за одобряването им, допуснати като план-извадки се довършат с одобряването на цялостния план.

Лицето (изход) към улица на урегулираните поземлени имоти в обхвата на плана се осигурява по действащата и изменена 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 № РД-02-20-2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии. С оглед съобразяване със заварените специфични дадености – релеф, сеизмични особености, изградени на място подпорни стени и огради и на основание § 8 от ПЗР на горната наредба са допуснати отклонения от правилата и нормативите, които са съгласувани с органите по безопасност на движението.

С плана за застрояване се определя задължителна външна линия на застрояване, котирана на 3 м. от улично-регулационната линия с цел обезпечаване на възможността за провеждане на техническата инфраструктура.

По отношение на действащите планове за застрояване същите запазват действието си, ако не противоречат на одобрения с настоящия проект ПР, както и на останалите правила и нормативи по ЗУТ, ЗУЗСО и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

Представени са план-схеми на техническата инфраструктура по части: „Водоснабдяване и канализация“, „Електроснабдяване“ и „Вертикално планиране“.

Представени са геоложкия доклад и геодезическо заснемане и експертната оценка на дървесната растителност, съгласувани в ПКООСЗГ към СОС.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на район „Панчарево“.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 108, ал. 5, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, от ЗУТ, чл. 80, ал. 1, 2, 3, 5, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, § 8 от ПЗР на Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории т. 4, т. 8, т. 14, т. 15, т. 25, т. 33 и т. 39 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/24.08.2021 г., т. 1, допълнителна, чл. 27, ал. 2, т. 2 и 3 и чл. 56, ал. 1 от АПК предлагам на Столичния общински съвет да приеме представения проект.

ВНОСИТЕЛ:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“

урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“

Стела Щерева –Директор на Дирекция “ПНИФО”

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ст. Стойчева – главен експерт в отдел „УП“

арх. Боян Недев – гл. експерт в отдел „УП“

Мария Радева – юриконсулт в отдел „ПНО“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Одобряване проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на м. „с. Кокаляне“ и съседни вилни зони и план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, район „Панчарево“.

Мотиви: Действащите ПУП на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, както и техните изменения, са одобрени през различни времеви периоди и при различни нормативни и икономически условия. Това възпрепятства реализацията на инвестиционни намерения, както на собствениците на имоти в обхвата на разглежданата територия, така и на Столична община.

Територията за планиране е предимно изградена и има действащи ПУП, от които най-старият е от 1957 г., а на-новият – от 1970 г. Предвижданията на тези планове не съответстват на кадастралната имотна основа, на действащата нормативна уредба и създават пречки на собствениците на имоти, тъй като същите не са приложени по отношения на регулацията и инвестиционните намерения не могат да бъдат реализирани.

За територията на с. Кокаляне, район „Панчарево“ са одобрени кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) със Заповед № РД-18-76 от 21.12.2010 г. на Изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Регулационните граници на УПИ в тези местности, както и преобладаващата част от техните изменения, са в противоречие с данните от влезите в сила КККР.

Във връзка с предвижданията на Общия устройствен план (ОУП) на Столична община (СО) и искане на кмета на район „Панчарево“, изразено в писмо № РА-94-00-237/2013 г. е налице необходимост от актуализиране на подробните устройствени планове на с. Кокаляне, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“.

Целта на проекта е да се създадат необходимите условия за усвояване, развитие и застрояване на територията при задължително запазване на исторически установената улична структура и курортните качества на средата.

Съгласно ОУП на СО територията попада в следните устройствени зони: „Вилна зона“ (Жв), „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона предимно за околградския район“ (Смф2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2), „Терени на локални градини и озеленяване (Тго) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

Със заповед № РД-09-50-734/16.09.2014 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на проект за ПУП-ИПРЗ в териториален обхват – м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, като северната граница е по уличната регулация от о.т. 37-о.т. 35-о.т. 291-о.т. 290 до о.т. 289 и от о.т. 290-о.т. 328-о.т. 329-о.т. 330 до о.т. 334 и УПИ „за озеленяване“, кв. 43 по плана на м. „с. Панчарево“. Предвидено е урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 15 и чл. 17 от ЗУТ.

Проектът е възложен за изработване на „Консорциум УРБАН ГРУП“ с договор № НАГ – 1284/12.11.2014 г.

С писмо вх. № САГ16-ТП0-46-(3)/13.02.2017 г. е внесен проекта за ПУП.

В изпълнение на Заповед № РД-09-09-128/28.11.2017 г. на главния архитект на СО с Протокол от 05.12.2017 г. и с писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(22)/31.05.2018 г. до проектантския колектив са изпратени становищата на отделите в НАГ.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(2)/02.11.2018 г. са внесени коригирани проекти и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Коригираният проект е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-4/22.01.2019 г. Поради специфичните дадености на терена е констатирано, че част от уличната регулация не отговаря на изискванията на Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, което налага одобряването на ПУП при отклонение от тези норми. С решение по т. 4, допълнителна е предложено да се изработи втори сравнителен вариант по отношение на уличната мрежа в съответствие с изискванията на ЗУТ и Наредба № РД-02-20-2 за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии с профил на улиците, който отговаря на нормите и да се изготви план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Геология“, придружена от геоложки доклад. Сградите, изградени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и издадени разрешения за строеж, които са изградени преди влизане в сила на ОУП на СО да се изключат от застроителната съставка на плана. За тези УПИ да се процедира само регулационен план.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(4)/12.02.2019 г. до кмета на район „Панчарево“ е изисквана информация за сградите, изградени в съответствие с одобрените инвестиционни проекти и издадени разрешения за строеж преди влизане в сила на ОУП на СО.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-376-(1)/24.04.2019 г. (вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1533-(5)/25.04.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ предоставя исканата информация в табличен вид.

С писмо вх. №САГ17-ГР00-1533-(6)/12.07.2019 г. са внесени план-схема по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ по част „Геология“ и геоложки доклад.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(7)/23.07.2019 г. са внесени преработени проекти за ИПР и ИПРЗ, съвместени със схема „Геология“ и план-схеми по част „Водоснабдяване и канализация“ („ВиК“).

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(15)/29.07.2019 г. проектът и план-схемите по част „ВиК“ са изпратени в район „Панчарево“ за предварително запознаване и с молба за становище.

С писмо вх. №САГ17-ГР00-1533-(10)/27.09.2019 г. са внесени документации по част „Комуникации“ и по част „Вертикално планиране“.

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(27)/02.10.2019 г. са изпратени за съгласуване в „ЧЕЗ Разпределение България“ план-схемите по част „Електроснабдяване“. Същите са съгласуване на 14.10.2019 г. и върнати в НАГ.

С писмо изх. №САГ17-ГР00-1533-(11)/02.10.2019 г. до „Държавен вестник“ е изпратено обявление за съобщаване на проекта, а с писмо изх. №САГ17-ГР00-1533-(12)/ 02.10.2019 г. проектът и план-схемите е изпратен в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 1 от ЗУТ.

Инженерно-геоложкият доклад и план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ са разгледани и приети на заседание на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Н-75/09.10.2019 г., т. 2.

С писмо изх. № САГ16-ТП0-46-(31)/25.10.2019 г. проектът за ИПРЗ и геоложкия доклад са изпратени в „Геозащита“ ЕООД гр. Перник, а с писмо изх. №САГ16-ТП0-46-(32)/ 31.10.2019 г. геодезическото заснемане и експертната оценка на дървесната растителност са изпратени за съгласуване в Постоянна комисия по опазване на околната среда, земеделие (ПКООСЗ) и гори към СОС.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-1426-(22)/17.12.2019 г. (вх. № в НАГ САГ17-ГР00-1533-(14)/ 17.12.2019 г.) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 1 и 2 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. В законоустановения срок са постъпили 197 броя възражения и 17 броя след общественото обсъждане. В деловодството на НАГ са постъпили 3 броя възражения, становища и писма.

С писмо изх. № ТУ-4613/10.02.2020 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП0-46-(34)/16.04.2020 г.) от „Софийска вода“ АД е предоставено становище и забележки по план-схемите по част „ВиК“.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-26/19.05.2020 г. са разгледани проектът за ПУП и постъпилите при съобщаването и общественото обсъждане възражения, становища и предложения. С решение по т. 11 проектът е върнат на проектантския колектив за преработка по уважените възражения и служебните предложения.

Копия от протокола на ОЕСУТ са изпратени до кмета на район „Панчарево“ и до проектантския колектив.

С писмо вх. № САГ17-ГР00-1533-(22)/06.10.2020 г. са внесени коригирани, съгласно решенията на ОЕСУТ проекти за ИПР и ИПРЗ и план-схеми.

С писмо изх. №САГ16-ТП00-46-(47)/11.11.2020 г. проектът и план-схемите са изпратени в район „Панчарево“ за съобщаване на основание чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ, а до „Държавен вестник“ изпратено обявление за съобщаване на проекта.

С писмо изх. № СК33В-02-486-(1)/01.12.2020 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(48)/01.12.2020 г.) директорът на Басейнова дирекция „Дунавски район“ уведомява, че не възражава и съгласува представения проект за ПУП-ИПРЗ на с. Кокаляне и съседните вилни зони, придружен от схеми по част „Електроснабдяване“ и „Водоснабдяване и канализация“.

С писмо изх. №14087-1987/09.03.2021 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(54)/09.03.2021 г.) директорът на Регионална дирекция по околна среда и водите-София (РИОСВ-София) предоставя Решение № СО-11-ЕО/2021 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП - ИПРЗ на с. Кокаляне и съседни вилни зони.

По възлагане на СО е изготвен прединвестиционен проект за „Изграждане на водопроводни и канализационни мрежи и локална пречиствателна станция за отпадъчни води (ППСОВ) на с. Кокаляне, район „Панчарево“, приет ЕТИС при СО на 28.03.2014 г., за което е постъпило уведомление с писмо изх. № СОА19-ВК66-8764-(4)/11.06.2020 г. от заместник-кмета на Направление „Обществено строителство“ на Столична община.

Във връзка с горното и поради необходимостта от локална пречиствателна станция за отпадни води (ЛПСОВ) в територия, контактна на ПУП на с. Кокаляне със Заповед № РА50-472/19.07.2021 г. на главния архитект на СО е наредено изработване на ПУП-план за регулация и застрояване в териториален обхват – поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 37914.6844.1061, 37914.6844.1062 и 37914.6844.1165 по КККР на с. Кокаляне, район „Панчарево“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) – профила на улицата от о.т. 3- о.т. 2 до о.т. 1, м. „в.з. Кокалянски ханчета“.

С писмо изх. № РПН19-ДИ05-1156-(119)/04.06.2021 г. (вх. № в НАГ САГ16-ТП00-46-(70)/04.06.2021 г.) кметът на район „Панчарево“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл. 128, ал. 2 във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и е проведено обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО. Обявлението за съобщаване на проекта е обнародвано в бр. 99/20.11.2020 г. на „Държавен вестник“. В законоустановения срок по чл. 128, ал. 5 от ЗУТ са постъпили 125 броя възражения, а в срока след общественото обсъждане – 56 броя становища, възражения и предложения.

С писмо изх. № ТУ-4484/08.09.2021 г. на технически и заместник изпълнителния директор са съгласувани план-схемите по част „Вик“.

С вх. № САГ16-ТП00-46-[88]/24.09.2021 г. е постъпило положително становище от Отдел „Пътна полиция“ при СДВР по проект Организация на движението за одобрявания обхват.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-53/24.08.2021 г. са разгледани проектът за ПУП и постъпилите при съобщаването и общественото обсъждане възражения, становища и предложения. С решение по т. 1, допълнителна, проектът е приет със служебни предложения.

Направено е служебно предложение относно прекратяване на производството по отношение на УПИ, за които е необходимо представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, УПИ, които са одобрени с индивидуални административни актове като план-извадки и УПИ в съдебно производство.

Внесени са коригирани проекти, съгласно решението на ОЕСУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Проектът е с териториален обхват над 3 квартала, както и поради обстоятелството, че със същия се предвижда и изграждане на обекти – публична общинска собственост, изискващи принудително отчуждаване на имоти – собственост на частни 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 ПУП-ИПРЗ и план-схеми за мрежите съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“ и ИПР на ПУП на м. „с. Панчарево“ в частта на контактната улична мрежа е Столичен общински съвет.

Спазени са административно производствените правила за одобряване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на Столична община, като със Заповед № РД-09-50-734 от 16.09.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на ПУП-ИПРЗ в обхвата, указан в заповедта, в съответствие с чл. 135, ал. 5 от ЗУТ въз основа на делегираните със Заповед № РД-09-1423/05.12.2012 г. на кмета на Столична община правомощия по предвидения в закона ред.

Разработката попада в обхвата на ПУП на следните местности: с. „Кокаляне“, одобрен със Заповед № 25/11.02.1967 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, одобрен със Заповед 1011/02.03.1957 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, одобрен със Заповед №1136/30.11.1960 г.; м. „в.з. Кокалянски ханчета – II разширение“, одобрен със Заповед № 2679/25.08.1965 г. и м. „в.з. Михово блато“, одобрен със Заповед № 978/13.04.1970 г.

Изработен е проект за ИПРЗ и ИПР и план-схеми за мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ с обяснителни записки към тях.

Същите са съобщени с обявление, обнародвано в ДВ, бр. 79/08.10.2019 г., съгласно чл. 128, ал. 1 от ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проведено е обществено обсъждане на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяването и общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ и в голямата си част са уважени. Предвид уважените възражения проектът е преработен и изпратен за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и ново обществено обсъждане.

Обявлението за съобщаване на коригирания проект е обнародвано в бр. 99/20.11.2020 г. на „Държавен вестник“. Проведено е отново обществено обсъждане на основание чл. 12 от ЗУЗСО.

Планът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8 от 14.01.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Съгласно заповедта за допускане на устройствената процедура, ПУП е изработен като ПРЗ в прави цветове, а корекциите по служебните предложения на ОЕСУТ и уважените възражения са отразени в зелен и кафяв цвят.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията и градоустройствени показатели, постигнати със същия.

Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване и план-схемите към него са приети с решение по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/24.08.2021 г., т. 1, допълнителна.

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

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-76/21.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, имотите – предмет на ПУП попадат в устройствени зони: „Вилна зона“ (Жв), „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ (Жм), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район“ (Смф2), „Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2), „Терени на локални градини и озеленяване (Тго) и „Терени за транспортна инфраструктура“ (Тти).

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

Създадените урегулирани поземлени имоти с настоящия проект за ИПР се урегулират, като вътрешните им регулационни линии се привеждат в съответствие с имотните граници на имотите по одобрената кадастрална карта за територията на район „Панчарево“ с цел избягване на процедура по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, при липса на съгласие от страните и предварителен договор, което е в съответствие с нормата на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ и отпадналото отчуждително действие на предходния план. УПИ се отреждат за имотите в кадастралната карта.

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.

С проекта се създават УПИ, в които попадат повече от един имот. За образуване на тези УПИ не е доказано съгласие на собствениците на тези имоти и не са представени договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, поради което не е налице един от елементите на фактическия състав, който да докаже правното основание за одобряване на ПР за тези УПИ.

Предвид горното, ПУП не се одобрява поради неспазване изискването на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, а именно: м. „в.з. Кокалянски ханчета“ – кв. 15, УПИ ХХХІ-2277,2278 „за ЖС“; кв. 16, УПИ XV-3187,3188,3190 „за ЖС“; кв. 21г, УПИ ІІІ-459,854 „за ЖС“; кв. 25, УПИ ХХІІІ-2062,2065 „за ОО“; кв. 26, УПИ ІІ-2021,2022 „за ЖС“; м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“ – кв. 21б, УПИ IV-450,852,1108 „за ЖС“; кв. 26А, УПИ X-607,1241 „за ЖС“; кв. 28А, УПИ ІІ-2186,2187,2188 „за ЖС“; кв. 28, УПИ ХІІ-2991, 2992 „за ОО“; м. „с. Кокаляне“ – кв. 17, УПИ VII-2017,2019 „за ЖС“ и УПИ IX-2018,1490 „за ОО“; кв. 20, УПИ XVI-750,1220 „за ЖС“; кв. 22а, УПИ XXV-884,1099 „за ЖС“; кв. 25, УПИ VIII-113, 114,2219 „за ОО“; м. „в.з. Михово блато“ – кв. 21а, УПИ XVIII-534,1746 „за ЖС“ и УПИ XXVI-2227,1030 „за ЖС“; кв. 32а, УПИ ІІІ-1487,1488 „за ЖС“; кв. 34а, УПИ X-511,2287 „за ОО“ и УПИ VI-515,2285 „за ЖС“, като производството по отношение на тях се прекратява на основание чл. 56, ал. 1 от ЗУТ.

В процеса на изработване, съобщаване и одобряване на ПУП са допуснати производства по ИПРЗ – план-извадки. За УПИ, одобрени с индивидуални административни актове като план-извадки, производството се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, както следва: м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 8, УПИ ІІ-2143 „за ЖС“ и УПИ ХІІ-2144 „за ЖС“ и улици от о.т. 94 до о.т. 76, от о.т. 76 до о.т. 145 и от о.т. 145 до о.т. 144а; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 19, УПИ VI-40 „за ЖС“, алея и задънени улици от о.т. 103-о.т. 104 до о.т. 314 и от о.т. 98 до о.т. 624; м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 14, УПИ X-140 „за ЖС“; м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ XXXV-2048 „за ЖС“; м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ ХLI-2130 „за ЖС“; м. в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ IV-2637 „за офиси и ателиета“; м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ ІІ-642 „за ЖС“; м. в.з. Михово блато“, кв. 21б, УПИ V-3191 „за ЖС“ и УПИ VI-3189 „за ЖС“ и улица от о.т. 63 до о.т. 588.

Поради наличие на съдебен спор производството по одобряване на ПУП се прекратява и по отношение на проектни УПИ XVI-552 „за ЖС“ и УПИ XVII-551 „за ЖС“, кв. 22а, м. „в.з. Михово блато“ на основание чл. 27, ал. 2, т. 3 от АПК.

Всящите административни производства, за които не е издаден административен акт за одобряването им, допуснати като план-извадки се довършат с одобряването на цялостния план.

Лицето (изход) към улица на урегулираните поземлени имоти в обхвата на плана се осигурява по действащата и изменена 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 № РД-02-20-2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии. С оглед съобразяване със заварените специфични дадености – релеф, сеизмични особености, изградени на място подпорни стени и огради и на основание § 8 от ПЗР на горната наредба са допуснати отклонения от правилата и нормативите, които са съгласувани с органите по безопасност на движението.

С плана за застрояване се определя задължителна външна линия на застрояване, котирана на 3 м. от улично-регулационната линия с цел обезпечаване на възможността за провеждане на техническата инфраструктура.

По отношение на действащите планове за застрояване същите запазват действието си, ако не противоречат на одобрения с настоящия проект ПР, както и на останалите правила и нормативи по ЗУТ, ЗУЗСО и подзаконовите нормативни актове по прилагането им.

Представени са план-схеми на техническата инфраструктура по части: „Водоснабдяване и канализация“, „Електроснабдяване“ и „Вертикално планиране“.

Представени са геоложкия доклад и геодезическо заснемане и експертната оценка на дървесната растителност, съгласувани в ПКООСЗГ към СОС.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на район „Панчарево“.

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

Правно основание: чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 108, ал. 5, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, от ЗУТ, чл. 80, ал. 1, 2, 3, 5, чл. 81, ал. 1 и 3 от ЗУТ, § 8 от ПЗР на Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, устройствени категории т. 4, т. 8, т. 14, т. 15, т. 25, т. 33 и т. 39 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/24.08.2021 г., т. 1, допълнителна, чл. 27, ал. 2, т. 2 и 3 и чл. 56, ал. 1 от АПК

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА:

1. Проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация на УПИ „за озеленяване“ от кв. 43 и терен „за озеленяване“, находящ се на юг от кв. 41 и кв. 42 по плана на м. „с. Панчарево“, район „Панчарево“ и изменение на плана за улична регулация на улици: от о.т. 37-о.т. 35 до о.т. 291; от о.т. 98-о.т. без номер до о.т. 287; от о.т. 63 до о.т. 58; заличаване на улици от о.т. 291- о.т. 290 до о.т. 328 и от о.т. 328-о.т. 329-о.т. 330 до о.т. 334 за създаване на нов терен за озеленяване в кв. 43 и нов терен за озеленяване, южно от кв. 41 и нова улица от нови о.т. 83-о.т. 85-о.т. 86-о.т. 87-о.т. 88-о.т. 89- о.т. 90-о.т. 91-о.т. 92-о.т. 93-о.т. 130-о.т. 94- о.т. 95-о.т. 96-о.т. 97-о.т. 98-о.т. 99-о.т. 100 до о.т. 58, от о.т. 130 до о.т. 334 и от о.т. 130 до о.т. 334 по червените и сини линии, текст, цифри и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект в обхвата, обозначен с червена плътна линия с точки, по сините и червени линии, цифри, текст и корекциите в кафяв и зелен цвят без урегулираните поземлени имоти по т. 8, т. 9 и т. 10.

3. Проект за подробен устройствен план - изменение на плана за застрояване с определяне на ограничителна линия на застрояване от улично-регулационните линии на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“, съгласно приложения проект в обхвата, обозначен с червена плътна линия с точки без урегулираните поземлени имоти по т. 8, т. 9 и т. 10.

4. Допуска отклонения от правилата и нормативите за устройство на уличната регулация съгласно § 8 от ПЗР на Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

5. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Електроснабдяване“ и „ВиК“ и план за вертикално планиране на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“.

6. План за вертикално планиране в обхвата на новопроектираните улици на м. „с. Кокаляне“, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение“, м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение“ и м. „в.з. Михово блато“, район „Панчарево“, обозначени съгласно легендата върху плана.

7. Преномерираща кв. 21а, м. „в.з. Михово блато“, разположен западно от ул. „Иван Асен II“ в кв. 21в, м. „в.з. Михово блато“.

8. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за УПИ, за които не са представени предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или 5, или по чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ

- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 15, УПИ ХХХІ-2277,2278 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 16, УПИ ХV-3187,3188,3190 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 21г, УПИ ІІІ-459,854 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 25, УПИ ХХІІІ-2062,2065 „за ОО“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 26, УПИ ІІ-2021,2022 „за ЖС“;
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 21б, УПИ ІV-450,852,1108 „за ЖС“;
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 28А, УПИ ІІ-2186,2187,2188 „за ЖС“;
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 26А, УПИ Х-607,1241 „за ЖС“;
- Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 28, УПИ ХІІ-2991, 2992 „за ОО“
- м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ VІІ-2017,2019 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ ІХ-2018,1490 „за ОО“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 20, УПИ ХVІ-750,1220 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 22а, УПИ ХХV-884,1099 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 25, УПИ VІІІ-113, 114,2219 „за ОО“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ ХVІІІ-534,1746 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ ХХVІ-2227,1030 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 32а, УПИ ІІІ-1487,1488 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 34а, УПИ Х-511,2287 „за ОО“
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 34а, УПИ VІ-515,2285 „за ЖС“, които УПИ са сигнирани в проекта с кафяви точки.

9. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за УПИ, които са одобрени с индивидуални административни актове като план-извадки:

- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 8, УПИ ІІ-2143 „за ЖС“ и УПИ ХІІ-2144 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 19, УПИ VІ-40 „за ЖС“, алея и задънени улици от о.т. 103-о.т. 104 до о.т. 314 и от о.т. 98 до о.т. 624;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 14, УПИ Х-140 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ ХХХV-2048 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 22а, УПИ ХLІ-2130 „за ЖС“;
- м. в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ ІV-2637 „за офиси и ателиета“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ ІІ-642 „за ЖС“;

- м. в.з. Михово блато", кв. 21б, УПИ V-3191"за ЖС" и УПИ VI-3189 „за ЖС" и улица от от о.т. 63 до о.т. 588, които УПИ са сигнирани в проекта със светлозелен фон и щрихи и жълти точки, като висящите административни производства, допуснати като план-извадки, за които не е издаден административен акт за одобряването им, се одобряват с настоящия проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и застрояване на м. „с. Кокаляне", м. „в.з. Кокалянски ханчета", м. „в.з. Кокалянски ханчета-разширение", м. „в.з. Кокалянски ханчета - II разширение" и м. „в.з. Михово блато", район „Панчарево".

10. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване на проектни УПИ XVI-552 „за ЖС" и УПИ XVII-551 „за ЖС", кв. 22а, м. „в.з. Михово блато", поради наличие на съдебен производство по оспорване на кадастралната карта, сигнирани в проекта със светлосини точки.

Влезлите в сила или одобрени до датата на влизане в сила планове за застрояване запазват действието си, ако не противоречат на одобрения с настоящото решение план за регулация, както и действащите правила и нормативи на ЗУТ, ЗУЗСО и актовете по прилагането им.

В информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на подробния устройствен план в одобрения обхват.

Строителство в инженерно-геоложките райони, обозначени на ПЗ с плътна прекъснатата червена линия, се разрешава при спазване изискванията на чл. 96 от ЗУТ.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство" (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

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 „Панчарево" 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 2021 г., Протокол № ... от2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

Дирекция
нормативно,
информационно
обслужване"

Директор на
„Правно-
и
финансово
към Направление
„Архитектура и градоустройство"

X

ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ
ПНИФО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Бойка Къдрева – Директор дирекция „ТП“
Урб. Зл. Терзиев Началник отдел „УП“
Стела Щерева – Директор на Дирекция „ПНИФО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева /гл. експерт в отдел „УП“/
арх. Боян Недев /гл. експерт в отдел „УП“/
Мария Радева – юристконсулт в отдел „ПНО“