



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, https://council.sofia.bg

### РЕШЕНИЕ № 15

на Столичния общински съвет

от 14.01.2021 година

За одобряване на проект за изменение на подробен устройствен план (ИПУП)-план-извадка-изменение на план за регулация на УПИ VII-312, 1005 по отношение на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 37914.6843.2143 и 37914.6843.2144 за образуване на нов УПИ II-2143 „за ЖС“ и нов УПИ XII-2144 „за ЖС“, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, което води до изменение плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.94 - о.т.76; о.т.76 - о.т.145; о.т.145 - о.т.144а, план за застрояване (ПЗ) на нов УПИ II-2143 „за ЖС“ и нов УПИ XII-2144 „за ЖС“, кв.8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) на Столична община (СО) е постъпило заявление вх. № САГ16-ГР00-43/06.01.2016 г. от Владимир Групчев в личното си качество и като пълномощник на Стефка Групчева и Василка Групчева с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване - план-извадка за УПИ VII-312,1005, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ за разделянето му на два урегулирани поземлени имоти (УПИ) по имотни граници на поземлени имоти с идентификатори: 37914.6843.2143 и 37914.6843.2144 по КККР на с. Кокаляне.

Към заявлението е приложена скица с предложение за изменението, нотариален акт № 111, том IV, дело № 880 от 29.03.1961 г., цветна комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал. 3 от ЗКИР за УПИ VII-312,1005, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, скица за поземлени имоти с идентификатори: 37914.6843.2143 и 37914.6843.2144 по КККР на с. Кокаляне, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), удостоверения за наследници и пълномощно.

Мотивираното предложение е разгледано и прието с решение на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) по

протокол № ЕС-Г- 13/16.02.2016 г., т. 7, допълнен с решение на ОЕСУТ по протокол №ЕС-Г- 36/17.05.2016 г., т. 11.

Със заповед № РА50-372/15.06.2016 г. на Главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ VII-312,1005, кв. 8, м. „в. з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-43-[3]/16.06.2016 г. заповедта е изпратена до заявителите и до кмета на район „Панчарево“ за разгласяване по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-43-[4]/25.11.2016 г. е внесен за одобряване проект за ПУП - ПРЗ за УПИ XII-312,1005, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ - план-извадка с обяснителна записка, документи за собственост.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-43[5]02.12.2016 г. на директор Дирекция „Териториално планиране“ на НАГ е указано да се преработи плана, като се изработи като ИПРЗ за УПИ VII-312,1005, кв. 8, м. „в. з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ съгласно заповед № РА50-372/15.06.2016 г. на Главния архитект на СО и да се съгласува от проектанта на проекта на цялостния ПУП съгласно чл. 133, ал. 1 от ЗУТ.

Със заявления вх. № № САГ16-ГР00-43[6]10.01.2017 г., САГ16-ГР00-43[8]09.02.2017 г. и САГ16-ГР00-43[10]18.05.2017 г. е внесен преработен проект.

Проектът е изработен като план-извадка, предвид обстоятелството, че попада в обхвата на заповед № РД-09-50-734/16.09.2014 г. на главния архитект, с която е разрешено изработването на цялостен план за територията и е съгласуван с проектанта на цялостния план на основание чл. 133 от ЗУТ.

В съответствие с изискванията на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ проектът е обявен на всички заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т.1 от ЗУТ, видно от писмо изх.№ РПН17-ВК08-973/7/04.12.2017г. на кмета на район „Панчарево“ и приложените към него доказателства. В законоустановения срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ не са постъпили възражения. Изразено е становище от кмета на район „Панчарево“, с което не възражава по проекта.

Проектът е съгласуван с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 19.09.2016 г. и „Софийска вода“ АД и от проектанта на цялостния план на 27.07.2017 г. Представени са изходни данни от „Софийска вода“ АД № ТУ-3482/13.09.2016 г.

Представено е становище изх.№ 94-00-10698/16.11.2016 г. на директора на РИОСВ-София, видно от което не е необходимо провеждане на процедура по реда на Глава втора от Наредбата за ОС.

Със заявление вх. №САГ16-ГР00-43[6]10.01.2017г. от Евгени Христов са представени: пълномощно, с нотариално заверен подпис, съгласуван

план-извадка, комбинирана скица, нотариален акт № 65, том IV, рег. № 24582, дело № 607 от 2016 г.

Представена е експертна оценка на дървесната растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от район „Панчарево” с № СЕК 18-ГР94-711/02.03.2018 г. със забележка „да бъде премахната дървесната растителност с т. 1, т. 2, т. 3 и т. 5”.

Представената експертна оценка не е заверена от компетентния орган, съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 2 /в сила от 21.12.2017 г./ от Наредба на СОС за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО, която предвижда, че „Заснемането и становището по ал. 1 се заверяват от общинските органи по озеленяване към районните администрации, когато правомощията по одобряване на ПУП са на кмета или главния архитект на района, а в останалите случаи от началника на отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“ „БДПП“ на НАГ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-43[17]22.02.2018 г. на директор Дирекция „Териториално планиране“ на НАГ е указано да се представи нотариален акт № 43, том XX, дело № 3761/24.09.1956г., като последният само е описан, без да е приложен и с оглед доказване на собствеността на ПИ с идентификатор 37914.6843.2144 или друг документ, който доказва собствеността върху имота и да се представи заснемане по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверено от компетентния орган.

Във връзка със забележки на отдел „Устройство планиране“ със заявление вх. № САГ16-ГР00-43[18]21.03.2018 г. е внесен нотариален акт № 43, том XX, дело № 3761/24.09.1956 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-43[19]06.06.2018 г. на директор Дирекция „Териториално планиране“ на НАГ е указано да се представи цветна комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, която да съдържа действащ регулационен план, действаща кадастрална карта и кадастрален/регулационен план, по който е придобит имота по документите за собственост предвид обстоятелството, че представените нотариален акт № 111, том IV, дело № 880/29.03.1961 г. и нотариален акт № 43, том XX, дело № 3761/24.09.1956 г. се отнасят за имот, различен от имот с идентификатор 37914.6843.2144 по КККР.

Във връзка със забележки на отдел „Устройство планиране“ със заявления вх. № САГ16-ГР00-43[20]21.06.2018 г., вх. № САГ16-ГР00-43[22]30.07.2018 г. и вх. № САГ16-ГР00-43[26]06.11.2018 г. са внесени комбинирани скици по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и заснемане на растителността придружено с експертна оценка на растителността, изготвена от ланд.арх. Снежка Каратотева, заверени от експерт към Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО от дата 19.10.2018 г. със забележка: „да не се засяга съществуваща иглолистна растителност и ореха“.

Проектът е съгласуван от отделите в НАГ.

Проектът е разгледан и приет на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) с протокол № ЕС-Г-85/13.11.2018 г., т. 9 със служебно предложение в проекта за ПЗ да се отрази коректно височина на застрояване, отговаряща на зона „Жв“, в графиката и в таблицата на параметрите в ПЗ да се отрази коректно височината на застрояване за зона „Жв“, заглавието на плана да се коригира като ИПР и ПЗ и проектът да се приведе в съответствие с Наредба № 8 по отношение на цветовете и дебелината на линиите на застрояване.

Със заявления вх. № САГ16-ГР00-43[29]21.02.2019 г., вх. № САГ16-ГР00-43[31]22.03.2019 г., вх. № САГ16-ГР00-43[33]01.10.2019 г., вх. № САГ16-ГР00-43[35] 16.06.2020 г. и вх. № САГ16-ГР00-43[39] 18.08.2020 г. са внесени коригирани проекти в съответствие със забележките на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-85/13.11.2018г., т. 9 и удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-220752-11.09.2019 г.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Искането за одобряване на проекта за ПУП е направено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от Стефка Групчева, Василка Групчева и Владимир Групчев като съсобственици на ПИ с идентификатор 37914.6843.2143, попадащ в нов УПИ II-2143 и Евгени Христов като собственик на ПИ с идентификатор 37914.6843.2144, попадащ в нов УПИ XII-2144, съгласно приложените документи за собственост и скици от СГКК-София.

Действащият план за регулация за УПИ VII-312,1005, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ е одобрен със заповед 1011/02.03.1959 г. на министъра на комуналното стопанство, благоустройството и пътищата и заповед № 3118/13.10.1965 г. за допълнение на държавния комитет по строителство и архитектура.

Кадастралната карта на с. Кокаляне е одобрена със заповед № РД-18-76/21.12.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Със заповед № РД-09-50-734/16.09.2014 г. на главен архитект на СО е разрешено изработване на проект за цялостен ПУП за с. „Кокаляне“ и съседните местности.

Предвид горното и с оглед разпоредбата на чл. 133, ал. 4 от ЗУТ планът-извадка е изработен като проект за изменение на действащия план.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на части от недвижими имоти - собственост на физически лица за изграждане на улица - публична

общинска собственост - основание по чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС.

С представения проект се предвижда изменение на план за регулация на УПИ VII-312,1005, като се създават нови УПИ II-2143 „за ЖС“ и нов УПИ XII-2144 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ с идентификатори 37914.6843.2143 и 37914.6843.2144 с изключение на частта, попадаща под улица за осигуряване на необходимите тротоари, което води до изменение на плана за улична регулация (ИПУР) между о.т.94 - о.т.76; о.т.76 - о.т.145; о.т.145 - о.т.144а.

За ИПР в частта на УПИ VII-312,1005, като се създават нови УПИ II-2143 и нов УПИ XII-2144 е налице основанието в чл. 15, ал. 1, изречение последно във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, както и за ИПУР чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, докато за конкретното предназначение „за ЖС“ е налице основанието в чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, а именно съгласие на собствениците на имотите- предмет на плана.

Достъпът до новия УПИ е по изменената улична регулация, с което е спазен чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

По действащия ОУП на СО имотите попадат в устройствена зона: „Вилна зона” (Жв) съгласно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

С ПЗ се предвижда изграждане на ниски като характер и свободностоящи като начин триетажни жилищни сгради с височина (Н)≤8,5 м. в нови УПИ II-2143 „за жс“ и УПИ XII-2144 „за жс“, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“.

Предвиденото застрояване и конкретно предназначение на новите УПИ е допустимо в устройствена зона „Жв“ съгласно Приложение към чл.3, ал. 2 на ЗУЗСО. Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху плана, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

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

ПЗ се одобрява при спазване на нормативите за разстояние в чл. 34 от ЗУТ до странична граница и граница към дъно на УПИ, както и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за отстоянията между жилищните сгради през улица.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

Спазено е изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено заснемане на растителността придружено с експертна оценка на растителността, изготвена от ланд.арх. Снежка Каратотева, заверени от експерт към Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ-СО от дата 19.10.2018 г. със забележка: „да не се засяга съществуваща иглолистна растителност и ореха“.

Спазени са административно-производствените правила при издаване на акта - сезиране на административния орган от заинтересованите лица по

чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ със заявление и мотивирано предложение, разрешено е изработването на проект за ИПРЗ от компетентния за това орган, внесен е проект и са изпълнени предписанията в разрешението, проектът е съобщен на всички заинтересовани лица, същият е разгледан и приет от ОЕСУТ.

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

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

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.21, ал.1 и 7 от Закона за общинската собственост, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 и ал. 6, чл. 133, ал. 1, ал. 2 и ал. 4, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 34, чл. 32, ал. 1 от ЗУТ, т. 8 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-85/13.11.2018 г., т. 9

## **С Т О Л И Ч Н И Я Т   О Б Щ И Н С К И   С Ъ В Е Т**

### **РЕШИ:**

#### **ОДОБРЯВА:**

1. Проект за план-извадка-изменение на план за регулация на УПИ VII-312,1005 за образуване на нов УПИ II-2143 „за жс“ и нов УПИ XII-2144 „за жс“, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ по кафявите и зелени линии, щрихи, цифри и текст съгласно приложения проект.

2. Проект за план-извадка-изменение на план за улична регулация между о.т.94 - о.т.76; о.т.76 - о.т.145; о.т.145 - о.т.144а на м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ по кафявите линии и зачертавания съгласно приложения проект.

3. Проект за план-извадка-план за застрояване на нов УПИ II-2143 „за жс“ и нов УПИ XII-2144 „за жс“, кв. 8, м. „в.з. Кокалянски ханчета“, район „Панчарево“ съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към вътрешните регулационни линии и между сгради, включително през улица.

Въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява/съгласува инвестиционен проект, или да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и сгради включително през улица.

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

Решението и одобреният 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 14.01.2021 г., Протокол № 26, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА20-ВК66-9737/17.11.2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Елен Герджиков*