



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сергюка“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

СО - Район Панчарево

ДО
Г-ЖА ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“

ОТНОСНО: Решение на СОС № 653 по Протокол № 41/14.10.2021 г. за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ и план-схеми, м. „с. Кокаляне и вилни зони“

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО АЛЕКСИЕВА,

С писмо изх. № САГ16-ТП00-46-(143)/29.01.2024 г. е изпратено становище по отношение на образуваните в АССГ дела по жалби срещу Решение на СОС № 653 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г., с което е одобрен проект за ПУП: ИПР и ИПРЗ 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 бласто“; План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Електроснабдяване“ и „ВиК“ и 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 бласто“.

Приложено Ви предоставям Вашия екземпляр от решението на СОС, план-схеми с обяснителни записки, части „Електроснабдяване“ и „ВиК“ и копия от ПУП, получени с писмо Вх. № САГ16-ТП00-46-(105)/05.01.2022 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Съгласно текста.

НАЧАЛНИК ОТДЕЛ
„УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ“

арх. Кристиан Мисирджиев



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

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Район „Панчарево“, с. Панчарево

ДО
КМЕТА НА РАЙОН „ПАНЧАРЕВО“

ОТНОСНО: Решение на СОС № 653 по Протокол № 41/14.10.2021 г. за одобряване на проект за ПУП – ИПРЗ и план-схеми, м. „с. Кокаляне и вилни зони“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЮРОВ,

На основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ приложено Ви изпращам Решение на СОС № 653 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г., с което е одобрен проект за ПУП: 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; Проект за подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и 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 благо“; План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Електроснабдяване“ и „ВиК“ и 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 благо“.

Обявление за решение на СОС № 653 от 14.10.2021 г. е изпратено до редакцията на „Държавен вестник“, за обнародването на което е необходимо да следите.

След изтичане на срока съгласно чл. 215, ал. 4 от ЗУТ, моля да ни уведомите за постъпилите възражения.

ПРИЛОЖЕНИЕ: 1. Решение на СОС № 653 от 14.10.2021 г.;
2. Обявление за ДВ;
3. Папка с план-схеми, обяснителни записки и проекти – руло – оригинали.

класъор

НАЧАЛНИК ОТДЕЛ
„УСТРОЙСТВЕНО ПЛАНИРАНЕ“

Урб. Златко Терзиев



Писмото се издава в 2(два) екземпляра – 1(един) за архива в УАНАГ и 1(един) за адресата на хартиен носител, поради наличието на копия в приложение и чрез СЕОС. Приложенията не се сканират



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 № 653

на Столичния общински съвет

от 14.10.2021 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“. Действащите ПУП на м. „с. Кокаляне“

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 бласто“, 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“.

Всего с оптимизацией
11.11.21г.



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 малкостажно 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-ТПО-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-ТПО-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

Всрх с оригинал
11.11.2019



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 съгласувани 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 геоложкият 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.

Всичко е оригинално
11.11.2019.



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.

Всичко е оптимално
11.11.2020.



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

Върно с ормичане
11.11.21г.



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.

всрщ с оригинал
11.11.2021 г.



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 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“

взрн с оригинал
11.11.2011 г.



- кв. 216, 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. 216, 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 довършват 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 урбанизирани 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.

Взрн с оригинал
11.11.21г.



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.

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, доп., 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-

верно с оригинал
11.11.21.



от о.т. 95-от о.т. 96- от о.т. 97-от о.т. 98-от о.т. 99-от 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 XXXI-2277,2278 „за ЖС“;

- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв.16, УПИ XV- 3187,3188,3190 „за ЖС“;

- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 21г, УПИ III-459,854 „за ЖС“;

- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 25, УПИ XXIII-2062,2065 „за ОО“;

всичко е прието
11.11.2016.



- м. „в.з. Кокалянски ханчета", кв. 26, УПИ II-2021,2022 „за ЖС";
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета", кв. 216, УПИ IV-450, 852, 1108 „за ЖС";
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета", кв. 28А, УПИ II-2186, 2187, 2188 „за ЖС";
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета", кв. 26А, УПИ X-607, 1241 „за ЖС";
- Разширение на в.з. Кокалянски ханчета", кв.28, УПИ XII-2991, 2992 „за ОО“

- м. „с. Кокаляне", кв.17, УПИ VII-2017, 2019 „за ЖС";
- м. „с. Кокаляне", кв. 17, УПИ IX-2018, 1490 „за ОО";
- м. „с. Кокаляне", кв. 20, УПИ XVI-750, 1220 „за ЖС";
- м. „с. Кокаляне", кв. 22а, УПИ XXV-884,1099 „за ЖС";
- м. „с. Кокаляне", кв. 25, УПИ VIII-113, 114, 2219 „за ОО";
- м. „в.з. Михово блато", кв. 21а, УПИ XVIII-534,1746 „за ЖС";
- м. „в.з. Михово блато", кв. 21а, УПИ XXVI-2227,1030 „за ЖС";
- м. „в.з. Михово блато", кв. 32а, УПИ III-1487, 1488 „за ЖС";
- м. „в.з. Михово блато", кв. 34а, УПИ X-511, 2287 „за ОО“;
- м. „в.з. Михово блато", кв. 34а, УПИ VI-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 II-2143 „за ЖС" и УПИ XII-2144 „за ЖС";
- 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. 216, 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".

Всрво с оригинал
11.11.21г.



10. Прекратява производството по одобряване на проекта за ИПРЗ поради наличие на съдебен спор на проектни УПИ XVI-552 „за ЖС“ и УПИ XVII-551 „за ЖС“, кв.22а, м.„в.з. Михово блато“, на улици от о.т.598-о.т.597-о.т.596-о.т.628-о.т.595-о.т.594 до о.т.593 и от о.т.628 до о.т.629 и прилежащи УПИ VII-1136 „за ЖС“ и УПИ XVIII „за траф.“, 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 прекъсната 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 14.10.2021 г., Протокол № 41, точка 15 от дневния ред, по доклад № СОА21-ВК66-9224/06.10.2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

*Взрш с оригинал
11.11.21*



Георги Георгиев



Обявление за Решение на СОС № 653 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г.

Столична община на основание чл. 129, ал. 1 от ЗУТ съобщава, че с Решение № 653 по Протокол № 41 от 14.10.2021 г. на СОС е одобрен проект за подробен устройствен план:

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.м. 37–о.м. 35 до о.м. 291; от о.м. 98–о.м. без номер до о.м. 287; от о.м. 63 до о.м. 58; заличаване на улици от о.м. 291– о.м. 290 до о.м. 328 и от о.м. 328–о.м. 329–о.м. 330 до о.м. 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.м. 83–о.м. 85–о.м. 86–о.м. 87–о.м. 88–о.м. 89– о.м. 90–о.м. 91–о.м. 92–о.м. 93–о.м. 130–о.м. 94–о.м. 95–о.м. 96–о.м. 97–о.м. 98–о.м. 99–о.м. 100 до о.м. 58, от о.м. 130 до о.м. 334 и от о.м. 130 до о.м. 334;

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 бласто“, район „Панчарево“;

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 бласто“, район „Панчарево“;

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;

План–схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура по части: „Електроснабдяване“ и „ВиК“ и 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 бласто“;

Преномериращ кв. 21а, м. „в.з. Михово бласто“, разположен западно от ул. „Иван Асен II“ в кв. 21б, м. „в.з. Михово бласто“;

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 XXXI–2277,2278 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 16, УПИ XV–3187,3188,3190 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 21г, УПИ III–459,854 „за ЖС“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 25, УПИ XXIII–2062,2065 „за ОО“;
- м. „в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 26, УПИ II–2021,2022 „за ЖС“;
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 21б, УПИ IV–450,852,1108 „за ЖС“;

- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 28А, УПИ II-2186,2187,2188 „за ЖС“;
- м. „Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 26А, УПИ X-607,1241 „за ЖС“;
- Разширение на в.з. Кокалянски ханчета“, кв. 28, УПИ XII-2991, 2992 „за ОО“
- м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ VII-2017,2019 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 17, УПИ IX-2018,1490 „за ОО“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 20, УПИ XVI-750,1220 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 22а, УПИ XXV-884,1099 „за ЖС“;
- м. „с. Кокаляне“, кв. 25, УПИ VIII-113, 114,2219 „за ОО“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ XVIII-534,1746 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 21а, УПИ XXVI-2227,1030 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 32а, УПИ III-1487,1488 „за ЖС“;
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 34а, УПИ X-511,2287 „за ОО“
- м. „в.з. Михово блато“, кв. 34а, УПИ VI-515,2285 „за ЖС“;

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 II-2143 „за ЖС“ и УПИ XII-2144 „за ЖС“;
- 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;

Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване на поради наличие на съдебен спор на проектни УПИ XVI-552 „за ЖС“ и УПИ XVII-551 „за ЖС“, кв. 22а, м. „в.з. Михово блато“, н а улици от о.т. 598-о.т. 597-о.т. 596-о.т. 628-о.т. 595-о.т. 594 до о.т. 593 и от о.т. 628 до о.т. 629 и прилежащи УПИ VII-1136 „за ЖС“ и УПИ XVIII „за траф.“.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план са публикувани на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) и са изложени за запознаване в Район „Панчарево“.

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.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. ВСТЪПИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ

Изменението на Подробния устройствен план за регулация и застрояване на с.Кокаляне и прилежащите му вилни зони Кокалянски ханчета с двете разширения и Михово блато се налага поради проблеми, свързани с несъответствие в предвижданията на действащите регулационни планове и имотните граници, настъпили след изготвянето на кадастралната карта.

2. ВЪЗЛАГАНЕ

Изменението на плана за регулация и застрояване се изработва на основание Договор НАГ – 1284/12.11.2014г.

3. ИЗИСКВАНИЯ КЪМ ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ

Планът за регулация и застрояване следва да конкретизира и стабилизира регулационните граници, като ги приведе в съответствие с имотните, да определи категорията, вида и очертанията на уличната мрежа така, че да бъде осъществено безпрепятственото преминаване на инженерните мрежи и не на последно място да направи възможен транспортния достъп и

обслужване на всеки поземлен имот. С него се определят структурата на територията, устройствените зони и конкретните режими и условия за застрояване на урегулираните поземлени имоти.

Цели на задачата

Селото и прилежащите му вилни зони са разположени в ляво от пътя за Самоков, на стръмен скат над езерото Панчарево. Пространствено е свързано на север с Панчарево, а на юг продължава във вилна зона Китката.

В характерната му устройствена структура ясно се чете редуването на жилищни и вилни сгради, много тесни улици с високи огради и богато озеленени дворни места. Напречно се насича от озеленяване по улиците Държов дол, Димитър Благоев и реката в западния край на селото които със свободните си пространства оформят облика и биоклиматичните качества на средата.

Целта на проекта е да създаде необходимите условия за усвояване, развитие и застрояване на територията при задължително запазване на исторически установената улична структура и курортните качества на средата. Постигането и предполага екипът да намери решение на следните основни задачи:

- Конкретизиране на определените с ОУП устройствен зони;
- Определяне на йерархическата съподчиненост на комуникационната мрежа;
- Развитие, оразмеряване и провеждане на инженерната мрежа;

- Създаване на условия за поддържане на екологичното равновесие и опазване на природната среда.

4. ПРОЕКТНО РЕШЕНИЕ

Подробното устройствено решение е съобразено с условията на средата в частност геоложката характеристика, начинът на трайно ползване, изградеността, поземлената собственост, вида и състоянието на застрояването и уличната мрежа, и не на последно място с екологичното значение на местоположението му.

В резултат на това се предлага **основна функция** на територията да бъде жилищната, подчинена на идеята за обитаване и отдих, заложена и в предвижданията на ОУПО на СО.

5. ЗОНИРАНЕ. РЕЖИМИ И НОРМИ

Основната цел на зонирането е да се регламентират режимите на устройство и застрояване в съответствие с природните дадености, общественно-икономическите условия и изискванията за създаване на благоприятни условия за обитаване, отдих и труд.

Територията на селото и разработваните вилни зони са свързани пространствено в хомогенна жилищна зона, предназначена за постоянно обитаване и вилен отдих, която се разчленява от зелените клинове по улиците „Държов дол“, „Димитър Благоев“ и двата ръкава на реката през селото.

Освен обектите с основно жилищно предназначение, в зоната са допустими и сгради, свързани с отдиха и обслужващите го дейности.

Допуска се също така и създаване и функциониране на занаятчийски работилници и бази за услуги за които не се изискват хигиенно-защитни зони.

Характерът на застрояването за селото е малкоетажно жилищно строителство **Жм**, а за вилната зона **Жв**.

Начинът на застрояване в УПИ е предимно свободно, като само по изключение се допуска свързано в два отделни УПИ и се осъществява при следните максимално допустими параметри:

За зона Жм

-максимална плътност	40 %
-максимална етажност	3 етажа
-максимална интензивност-Кинт	1,3
-минимална озеленена площ	40 %.
- максимална кота корниз	10м.

За зона Жв са валидни

-максимална плътност	25%
-максимална интензивност-Кинт	0,8
-минимална озеленена площ	60 %
-максимална кота корниз	8, 5м.

И в двата случая мин 50% от площта на УПИ предвидена за озеленяване следва да е заета от висока дървестна растителност.

Основен елемент на жилищната зона на селото е **централната зона** за която е определена устройствена зона **Оо**. Тук около свободно триъгълно пространство, което осигурява

възможност за обръщане на автобуси са разположени основните обслужващи сгради кметство, читалище, поща, търговия и др., Те оформят площадната рамка, която от изток е отворена към озеленения речен коридор.

Параметрите за застрояване на зона Оо са следните:

-максимална плътност	50%
-максимална интензивност-Кинт	1,5
-минимална озеленена площ	40 %
-максимална кота корниз	12м.

Устройствени зони за озеленяване Тго

Това са паркове за ежедневен отдих с площ под 5ха. Собствеността е публична. Допуска се минимално застрояване свързано с функцията като кафе, църква трафопост. При площи по малки от 1ха не се допуска застрояване.

Граничните параметри за застрояване са:

-максимална плътност	2%
-максимална интензивност-Кинт	0,02
-минимална озеленена площ	80 %

Основен елемент на тази зона е поречието на реката и двата зелени клина, които се спускат стръмно към пътя за Самоков и езерото. Те формират пространствен екологичен коридор с висока дървесна растителност и спомагат за преноса на въздушните маси. Ето защо тяхната охрана, без застрояване е от изключително значение. Водното течение на реката е запазено

открито с максимално възможна ширина на прилежащото озеленяване. По цялото протежение на поречието е осигурен свободен пешеходен достъп. Ако се налагат корекции на речното корито, то те следва да се изпълняват пейзажно – без да се нарушава естественият ландшафт.

Богатото **озеленяване на дворовете** е друг основен елемент на зелената зона, което също смекчава прехода от селото към вилните зони и води до висок екологичен комфорт. Запазването на предвидената вегетативна незастроена площ в УПИ, също следва да бъде задължително при усвояване на територията.

6. ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

За разглежданата територия има действащи регулационни планове, както следва: Село Кокаляне, Вилна зона „Кокалянски ханчета“, Разширение на в.з. „Кокалянски ханчета“, Второ разширение на в.з. „Кокалянски ханчета“, Вилна зона „Михово блато“, м. „Терен за обществена вила на МВР“, разработвани в периода от 1957г. до 1970г.

Всичките регулационни планове са частично и неточно приложени и при обстоен анализ се оказва, че границите на нито едно УПИ от тези планове не съвпадат със съвременната кадастрална карта. Предвид факта, че по-голямата част от имотите са застроени, действащите регулационни планове са напълно компрометирани. Това на практика означава, че екипът е разработил нов регулационен план на споменатите по-горе терени, съгласно техническо задание на СО.

Проектираната територия представлява преобладаващо застроено населено място, като незастроени са частите северно от стадиона, централния северен район и източната част. Уличната мрежа е нестандартно тясна и неудобна, разрешаваща единствено еднопосочно движение. Разширение на уличната регулация над минимума по ЗУТ не се предвижда, тъй като в по-голямата си част тя е застроена със сгради и масивни огради по регулационните граници.

Източно от село Кокаляне минава пътят за Самоков - втори клас от републиканската пътна мрежа. Габаритът му съответства на оживения трафик, но шумовия фон е в конфликт с близостта на населеното място и нарушава комфорта на обитаване. Останалите улици са трети, четвърти клас и обслужващи.

През територията на селото минава въздушен електропровод 20 кв. Той определя сервитутен коридор, който е отчетен в настоящия план, но при бъдещо подземно окабеляване е възможно да бъде актуализиран и намален значително.

Всички общински територии и свободни части от уличната мрежа са използвани за осигуряването на терени за обекти на техническата инфраструктура, като трафопостове, резервоари и др.

Осигурени са и терени за озеленяване и детски площадки.

Паркирането в село Кокаляне е решено в границите на отделния имот, предвид споменатите проблеми със съществуващата улична мрежа.

Планът за регулация беше изработен съгласно изискванията на Закон за устройство на територията, като за всички улици са дадени улични регулационни линии в червен цвят и бордюрни проектни линии в син цвят.

На всички улици са дадени и съответните котировки, както и номера на точки от осовата мрежа.

7. СХЕМА ГЕОЛОГИЯ

Проектът е комплектован с необходимите схеми за инженерните мрежи съгласно изискванията на чл. 108 от ЗУТ.

Поради изключителната важност върху проекта за план за застрояване е отложено в графичен вид геоложкото райониране на територията установено след извършеното специализирано проучване.

Изяснени са инженерно-геоложките строителни почви изграждащи района, състоянието на сградния фонд и инфраструктурата и се дават насоки за строителство по новите нормативни изисквания за геозащита както и препоръки за общото стабилизиране на терена.

Обособени са пет района:

Район I : обхваща слабо наклонени терени незасегнати от свлачищни процеси (северозападната част на района в.з. Кокалянски ханчета до ул.Васил Левски). Теренът е годен за изграждане на инфраструктурата и ниско строителство след инженерно геоложко им проучване.

Район II : обхваща заблатени терени в негативни участъци на потенциалното свлачище и такива във в.з.Кокалянски ханчета около деретата и изходищата на подземни води.В терените се допуска строителство на леки съоръжения за обслужване на предназначението им след детайлно инженерно-геоложко

проучване и геотехническа експертиза (съгласно изискванията на чл.120 от ННПФ и Наредба №12).

Район III : обхваща участъци от терена с наклони до 10° в потенциалното свлачище и над 15° в останалата територия. Заема значителна част от територията на с.Кокаляне и вилните зони в землището му.Съгласно Наредба 12, територията на потенциалното свлачище се третира като пълзящ склон по степен на предвижване категория В и Г по отношение на застрашените обекти. В пълзящи склонове може да се извършва укрепване на терена при конструиране на подземните части и фундаменти на нови сгради и съоръжения като укрепителни конструкции (чл.40).

Район IV : обхваща територии с наклони над 10° в потенциалното свлачище и над 15° в останалата част. Районът е гъсто застроен. В района са задължителни детайлни инженерно-геоложки проучвания и геотехническа експертиза съгласно чл.140/3/ на ННПФ.

Район V : Обхваща терени, които са в различна степен стабилизирани активни свлачища с периодично развитие на деформациите. Това е южната част на територията. Констатиран е незатихващ свлачищен процес. Строителството в район V за момента е възможно само в условията на чл.96 от ЗУТ

За намаляване риска преди изграждането на инфраструктурата препоръчително е да се изпълнят мероприятията за повишаване общата устойчивост (корекции на деретата, отводнителни и охранителни канавки,преоткосиране и др.). Проектирането на отделните обекти следва да се изпълнява съгласно техническите

изисквания. За всяка сграда и съоръжение трябва да се извършват инженерно-геоложки проучвания, а за райони II, III и IV геотехническа експертиза.

8. ИДЕЕН ПЛАН – СХЕМА ВЕРТИКАЛНО ПЛАНИРАНЕ

План-схемата за вертикално планиране е изработена на основание на техническото задание на СГО, съгласно Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Релефът на разработваната територия е раздвижен с общ наклон от запад на изток, към естествения водосбор в района – река Искър.

С асфалтова настилка е покрита по-голямата част от уличната мрежа, като основни транспортни артерии в района освен Самоковско шосе са събирателните улици „Васил Левски“ и „Иван Асен“.

За основа на изработването на план-схемата за вертикално планиране послужи действащата специализирана карта на територията.

Оформянето на графичния материал е извършено върху копие от ПУП - ПРЗ на обекта, като са нанесени:

- номерата на кварталите и осовите точки с черен цвят;
- проектните височини на осовите точки са вписвани в числител с червен цвят, а теренните - в знаменател с черен цвят;