



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

### РЕШЕНИЕ № 555

на Столичния общински съвет

от 28.07.2016 година

За подробен устройствен план - план за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на ж.к. „Дружба 1 - I и II част“, район „Искър“ в граници: бул. „Асен Йорданов“, бул. „Искърско шосе“, бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т.378 - о.т.380, бул. „Проф. Цветан Лазаров“, улица по о.т. 374 - о.т.375, ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т. 175 - о.т. 176, бул. „Проф. Цветан Лазаров“.

Проектът за ПУП на м. „ж.к. „Дружба 1 - I и II част“ цели преструктуриране на жилищния комплекс, осигуряване на пълното запазване на зелените площи, както и обособяване на урегулирани поземлени имоти с предназначение за озеленяване за постигане необходимия минимум обществени озеленени площи, поради което проектът е възложен по реда на чл. 124, ал. 2 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С писмо изх. № ТП-92-00-22/02.04.2007 г. е възложено изработване на ПРЗ за м. „ж.к. „Дружба 1 -I и II част“ район „Искър“. Приложено е задание за проектиране.

Възлагането е потвърдено със заповед № РД-09-50-337/02.03.2010 г. и заповед № РД-09-50-1216/24.11.2009 г. на главния архитект на СО, с която в изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, програмата за преструктуриране на жилищните комплекси и на основание чл. 124, ал. 2 от ЗУТ, е допуснато изработването на план за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс на м. „ж.к. „Дружба 1 -I и II част“.

С писмо № ТП-92-00-112/25.07.2008 г. е изпратено обявлението за съобщаване на проекта до директора на „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, както и до кмета на район „Искър“ - проектите и обявлението.

Обявлението е обнародвано в Държавен вестник - бр. 68/01.08.2008 г.

Постъпилите възражения са изпратени с писмо № 6602-180(1)/21.11.2008 г. на главния архитект на район „Искър“.

Със заповед № 1265/15.10.2008 г. на кмета на район „Искър“ е наредено провеждането на обществено обсъждане.

С писмо № 6602-180(2)/08.12.2008 г. район „Искър“ връща проекта заедно с постъпилите възражения, становищата от общественото обсъждане и други документи от процедурата по съобщаването.

На заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-130/09.12.2008 г., т. 61 е взето решение за възлагане на заснемане на съществуващата растителност и изпълнение на процедурите по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, изработване на план - схеми на инженерната инфраструктура по смисъла на чл.108 от ЗУТ и представяне на доказателства по чл. 22, ал. 5 от ЗУТ.

Проектът, заедно с постъпилите възражения и становища от общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ с протоколи № ЕС-Г-23/24.02.2009 г., т.33 и № ЕС-Г-39/07.04.2009 г., т.45, като е взето решение, същия да се коригира по уважените възражения и служебните предложения, след което да се изпрати в СОС за одобряване. С решение по протокол № ЕС- Г-46/28.04.2009г., т.40 ОЕСУТ допълва предходните си решения, а именно ОП „Софроек - ОГП“ да организира отразяването на направените препоръки и необходимите корекции.

На заседание на ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-14/09.02.2010 г., т. 30 допълнително са направени служебни предложения по проекта.

Представен е коригиран проект в съответствие с решенията на ОЕСУТ с обяснителна записка.

С писмо изх. № ТП-92-00-112/200/12.03.2010 г. е изпратено обявлението за съобщаване на проекта до директора на „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал. 2 и ал. 10 от ЗУТ, както и до кмета на район „Искър“ - за съобщаване на проектите и обявлението, както и придружаващите ги схеми на инженерната инфраструктура по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Обявлението е обнародвано в Държавен вестник - бр. 31/23.04.2010 г.

Със заповед № 354/21.04.2010 г. на кмета на район „Искър“ е наредено провеждането на обществено обсъждане.

С писма № 6602-180(5)/08/01.06.2010 г. и № 6602-180(6)/08/14.06.2010 г. район „Искър“ връща в НАГ проекта заедно с постъпилите възражения, становищата от общественото обсъждане и други документи от процедурата по съобщаването.

Проектът, постъпилите възражение и становищата от общественото обсъждане са разгледани от ОЕСУТ, с протокол № ЕС-Г-61/22.06.2010 г., т. 5, допълнен с протокол № ЕС-Г-16/22.02.2011 г., т. 33, като е взето решение, че приема проекта и изпраща в СОС за одобряване след корекции по уважените възражения и служебни предложения. Служебните предложения на експертния съвет са както следва: проектантите да

прецизират баланса на територията като представят в таблиците подробно зелените площи с широко обществено ползване и зелените площи за ограничено ползване в рамките на УПИ, представената схема на високата дървесна растителност да се завери от Дирекция „Зелена система“ при СО по смисъла на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, представената комбинирана схема на инженерната инфраструктура да се съгласува от експлоатиращите дружества и да се изпълнят изискванията на чл. 22 от ЗУТ. Представен е подробен списък на УПИ, за които е необходимо сключването на предварителни договори за прехвърляне на собственост по смисъла на чл. 15, ал. 3 или чл. 17, ал. 3 от ЗУТ.

С решение по протокол № ЕС-Г-22/15.03.2011 г., т. 19 проектът отново е разгледан за допълнение и корекции във връзка с постъпили възражения от гражданско сдружение „Дружба-София“. Решено е, след корекции по направените предложения, проектът да се съобщи по смисъла на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

В изпълнение решението на ОЕСУТ, с писма до „Държавен вестник“ и до района от 23.03.2011 г., са изпратени обявлението, проекта и схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ за изпълнение на процедурите по съобщаването и общественото обсъждане.

Обявлението е обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 28/05.04.2011 година.

Със заповед № 314/06.04.2011 г. на кмета на район „Искър“ е наредено провеждане на общественото обсъждане на проекта.

Проектът и постъпилите възражения и становища са върнати с писма № 6602-180(8)/08/03.06.2011 г. и № 6602-180(9)/08/03.06.2011 г. на район „Искър“. Същите са разгледани на заседание на ОЕСУТ с протоколи № ЕС-Г-51/21.06.2011г., т.10 и № ЕС-Г-96/29.11.2011г., т.29, като е взето решение след отразяване на корекциите по уважените възражения и направените служебни предложения, а именно: схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ да се съгласуват с експлоатиращите дружества, проектантите да прецизират таблиците за устройствените показатели и площи по квартали в съответствие с направените корекции, за УПИ, за които е необходимо да се представят договори по чл. 15, ал. 3 или чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, проекта да се изпрати в СОС за одобряване.

С заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК е одобрена кадастралната карта на район „Искър“, с оглед на което се налага преработване на проекта върху актуалната кадастрална основа, като е решено да се възложи изработването на специализирана кадастрална карта.

С писмо изх. № ТП-92-00-22/14.05.2013 г. на ГИС-София е възложено изработването на специализирана кадастрална карта, която е предадена в Направление „Архитектура и градоустройство“ на 11.09.2013 година.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило писмо вх. № ТП-92-00-112(1)/08/12.11.2014 г. на кмета на район „Искър“ със становище и предложения по проекта за ПРЗ, което е разгледано от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-97/16.12.2014 г., т. 20 и взето решение проектантите да нанесат корекции по уважените предложения и проекта да се съобщи съгласно чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Преработеният проект върху специализираната кадастрална карта и в съответствие с решенията на ОЕСУТ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-88/08.12.2015 г., т. 14, като е решено същия да се съобщи съгласно чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и да се проведе обществено обсъждане на основание чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

В изпълнение решението на ОЕСУТ, с писма изх. № ТП-92-00-112(18)/08/23.12.2015 г. до „Държавен вестник“ и до района са изпратени обявлението и коригираният проект за изпълнение на процедурите по съобщаването.

Обявлението е обнародвано в „Държавен вестник“, бр. 3/12.01.2016 г.

Със заповед № РИС16-РА50-3/12.01.2016 г. на кмета на район „Искър“ е наредено провеждане на общественото обсъждане на проекта.

Проектът, заедно с постъпилите възражения, становищата от общественото обсъждане и други документи от процедурата по съобщаването са върнати с писмо вх. № РИС16-ВК08-315/22.02.2016 г. на район „Искър“.

С писмо изх. № 08-00-1174/25.04.2016 г. е изпратено Решение на Директора на РИОСВ - София № СО-14-ЕО/2016 г. да не се извършва екологична оценка на ПУП.

В съответствие с изискванията на чл.121, ал.2 план-схемите на техническата инфраструктура са съгласувани с експлоатационните предприятия, съответно „ЧЕЗ Разпределение България“ АД на 28.01.2016 г., „Софийска вода“ АД със становище № ТУ-14/17.03.2016г., „Топлофикация - София“ ЕАД на 12.02.2016 г., както и на отдел „БДПР“ („Инженерни мрежи“) при Дирекция „Териториално планиране“ към НАГ.

Представена е оценка и заснемане на трайната дървесна растителност, заверена от Дирекция „Зелена система“ при СО с писмо изх. № ЗС-6602-35/19.10.2010 г.

Възраженията и становищата, постъпили при съобщаването на проекта и проведеното обществено обсъждане, са разгледани от ОЕСУТ и с решение по протокол № ЕС-Г-53/12.07.2016 г., т. 3, допълнено с решение по протокол № ЕС-Г-55/19.07.2016 г., доп. т. 10 проекта е приет по реда на чл.128, ал.7 от ЗУТ, като след корекции по уважените възражения и служебните предложения, същия да се изпрати в СОС на основание чл.129, ал.1 от ЗУТ, и е направено предложение при одобряване му в текстовата и графичната част на ПЗ да бъдат изключени УПИ III-2113-„за обществено обслужване“ от кв. 1, УПИ I-2643-„за жилищно строителство“ от кв.12, УПИ VI-879-„за жилищно строителство“ от кв. 18а, УПИ IX-1289-„за

жилищно строителство" от кв. 59 УПИ I-1651, 2409-, „за жилищно строителство" от кв. 62, като ПЗ се преработи за тези УПИ в съответствие с решение на ОЕСУТ по т. 20 на протокол № ЕС-Г-97/16.12.2014 г.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ.

Проектът за ж.к. „Дружба 1 - I и II част" е изработен като план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на съществуващия жилищен комплекс при спазване условията на чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ и като изменение на действащите планове в условията на чл. 134 и сл. от ЗУТ.

За обезпечаване достъпността и четимостта на проекта с оглед на териториалния му обхват, същият е изработен с цветовете на плановете - първа регулация.

Компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на недвижими имоти - собственост на физически и юридически лица по реда на ЗОС - основание по чл. 21, ал. 7 от ЗОС и териториалният обхват на плана е над три квартала - основание по чл. 129, ал. 1 от ЗУТ.

Спазени са административнопроизводствените правила при издаване на акта.

Изработването на ПУП е възложено от главния архитект на СО, в съответствие с чл. 124, ал. 2 от ЗУТ въз основа на делегираните със заповед № РД-50-1335/29.05.2008 г. от кмета на СО правомощия затова по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и план-схеми на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях.

Същите са съобщени с обявление, обнародвано в Държавен вестник, бр. 68/01.08.2008 г., бр. 31/23.04.2010 г. и бр. 3/12.01.2016 г., съгласно чл. 128, ал. 2 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

С решения на ОЕСУТ проектът е връщан за преработка, съгласно чл. 128, ал. 9 от ЗУТ, поради което процедурата по обявяване е повторена, съгласно чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

Проведено е обществено обсъждане и при трите обявявания на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 121, ал. 1 във връзка с чл. 128, ал. 5 от ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са частично уважени или отхвърлени, като при разглеждане на същите ОЕСУТ се е ръководил от характера на плана, приоритетна защита на обществения интерес с оглед създаване на благоприятна среда за живеене, запазване и доразвиване на комплексния характер на територията, балансирана зелена система и съхраняване на съществуващата такава, съхраняване на реализираните междублокови пространства и при осигурена защита на частния интерес върху

възстановените имоти, в случаите, когато същият не влиза в противоречие със защитаващия обществен такъв.

В границите на устройствени зони „Смф“, „Пмс“ и „Оз1“, където са налице влезли в сила ПУП, целта е максимално запазване на начина и характера на застрояване, като урегулирането е съобразено с имотните граници на имотите.

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

В табличен вид на плана е показан балансът на територията, който е постигнат със същия, балансът на територията за зона „Жк“ по чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, устройствените параметри, постигнати с изработения план за целия проект, спазване изискването по чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ в частта на зона „Жк“ за %-та обществени озеленени площи, както и спазване изискването по чл. 48, ал. 2, т. 1, б. „и“ от Наредба № 8/2001 т. за ОСУСП.

ПРЗ е приет с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-53/12.07.2016 г., т. 3.

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

Имотите в обхвата на плана попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), „Зона за обществено-обслужващи дейности и озеленяване в градския район“ (Оз1), „Зона за общественообслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона“ (Смф), „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ (Пмс), „Терени за локални градини и озеленяване“ (Тго), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв) и „Терени за площни обекти на електроснабдяването и електронните съобщения“ (Тел), в които, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.2, т.15, т.12, т.16, т.21, т.33, т.34 и т.28 е допустимо УПИ в обхвата да са с конкретното предназначение, предвидено в плана. Параметрите на застрояване, отразени в матриците върху застроителната част, отговарят на предвидените в ОУП на СО.

За нормативи за плътност на застрояване в терените за детски заведения - УПИ III в кв.5, УПИ II в кв.13, УПИ V в кв.18, УПИ I в кв.27, УПИ I в кв.39 и УПИ II в кв.79, се приемат изискуемите по чл.6, ал.1 от Наредба № 3/2007 г. за здравните изисквания към детските градини, съответно: плътност на застрояване - не повече от 30 % и не по-малко от 50 % озеленени площи. Същите не противоречат на показателите за зони „Оо“ по ОУП на СО, в които попадат УПИ.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терена за училище - УПИ II-за основно училище и УПИ III-за училище в кв. 18, УПИ X-за училище в кв. 56 и УПИ I-за училище в кв.59 се приемат изискуемите такива, посочени изрично в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО - „Група устройствени зони за обществено обслужващи дейности“, съответно:

плътност на застрояване - до 40 %, Кинт - до 1,2 и минимална озеленена площ - до 20%.

В обхвата на проекта има имоти, попадащи устройствени зони „Терени за локални градини и озеленяване" (Тго) и „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути" (Тзв), като за същите са предвидени УПИ за озеленяване в режим на Тго, тъй като не може да се предвиди застрояване по правилата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ - поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1590 в УПИ I-за озеленяване от кв.2, поземлен имот с идентификатор 68134.1500.2373 от кв.7, поземлен имот с идентификатор 68134.1500.1229 в УПИ I-за озеленяване в кв.19, поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.1289 и 68134.1500.1650 в УПИ XI-за озеленяване в кв.59, поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.1252, 68134.1500.1253, 68134.1500.1526, 68134.1500.2358, 68134.1500.233, 68134.1500.2551 и 68134.1500.2365 в УПИ I-за озеленяване и поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.2331, 68134.1500.2126, 68134.1500.1527 и 68134.1500.1582 в УПИ V-за озеленяване в кв. 71.

В зона „Тел" е обособен УПИ III-за ел. подстанция от кв.56.

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

Голяма част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на чл. 16 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

С оглед на горното е възложено изработването на план по чл. 110, ал. 4 от ЗУТ.

С ПУП се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение.

Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е ж.к. „Дружба 1 - I и II част", следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 % от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно т. 2 по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, тези площи са с режим на „Тго". С ПУП предвидения процент зелени площи за широко обществено ползване с режим на „Тго" е 19,50 % в зона „Жк" и 15,37 % - за цялата територия. Озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са неделима част, елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс.

УПИ, предназначени „за озеленяване с режим на Тго", стават част от зелената система на СО и попадащите в тях имоти на физически и юридически лица подлежат на отчуждаване по реда на ЗОС.

В ж.к. „Дружба 1 - I и II част" съществуват училища в УПИ II-за основно училище и УПИ III-за училище в кв. 18 и УПИ I-за училище в кв. 59, като с плана е предвиден УПИ X-за училище в кв. 56. Площта на УПИ е съобразена с изискването на Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО за училища. Поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.439, 68134.1500.2655 и 68134.1500.2656 по КККР на район „Искър" попадат в УПИ за училище в кв.56 по действащия ПУП, като промяна на предназначението им със самостоятелно урегулиране и предвиждане на застрояване в него е недопустимо в настоящото производство предвид обстоятелството, че не са изтекли сроковете по чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО и не е спазено изискването на чл. 134, ал. 7 от ЗУТ.

Площта на УПИ III-за ОДЗ в кв. 5, УПИ II-за ОДЗ в кв. 13, УПИ V-за ОДЗ в кв. 18, УПИ I-за ОДЗ в кв. 27, УПИ I-за ОДЗ в кв. 39 и УПИ II-за ОДЗ в кв. 79 е съобразена с изискването на чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/2007 г. за здравните изисквания към детските градини. Поземлени имоти с идентификатори 68134.1500.291, 68134.1500.1536 и 68134.1500.2261 по КККР на район „Искър" са в непосредствена близост до съществуващата детската градина в УПИ II-за ОДЗ в кв. 13 и същевременно попадат в УПИ за детска градина по действащия ПУП. Промяна предназначението на имотите със самостоятелно урегулиране и предвиждане на застрояване в него е недопустимо в настоящото производство предвид обстоятелството, че не са изтекли сроковете по чл. 17, ал. 1, т. 2 от ЗУЗСО и не е спазено изискването на чл. 134, ал. 7 от ЗУТ.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за комплексно жилищно строителство" на съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване.

Прилежащите площи са определени по правилата на Приложение № 1 към чл. 21 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, като е отчитано съществуващото положение на сградите, терена и съществуващата висока дървесна растителност.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изр. 1 от ЗУТ.

За останалите имоти - частна собственост се обособяват самостоятелни УПИ, като същите се съобразяват максимално с имотните граници по кадастралната карта и се предвиждат с предназначение, съответстващо на допустимото за съответната устройствена зона и при съобразяване направения анализ на нуждите на живущите в комплекса от обществено обслужване; предвидено е и жилищно строителство.

Имотите - частна общинска собственост са урегулирани с преобладаващо обществено-обслужваща функция - за улици, наземно паркиране, „за детска площадка", „за озеленяване", „за детски заведения", „за училище", като по този начин планът е по-икономично осъществим и



се решават констатираните от направения анализ на територията проблеми.

С проекта проектантският колектив предлага образуване на УПИ, в които попадат повече от един имот, въпреки липсата на сключени договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ.

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, съответно чл. 17, 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, планът за регулация за тези УПИ не подлежи на одобряване преди спазване изискването на чл. 15, ал. 3 или 5, съответно на чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ, а именно по отношение на: УПИ IV-1680, 1682-„за жилищно строителство" от кв.18а, УПИ II-1229, 1882-„за жилищно строителство" от кв.19, УПИ II-1014, 1209, 1245, 1467, 1932, 2618-„за обществено обслужване и офиси", УПИ VII-1014, 1934-„за комплексно жилищно строителство" и УПИ VIII-1245, 1932-„за комплексно жилищно строителство" от кв.26, УПИ V-716, 1527-„за обществено обслужване" от кв. 26а, УПИ XVI-37,893,1211,1212-„за обществено обслужване" от кв. 56, УПИ II-976,2370-„за институти" от кв.57, УПИ II-1457, 2409-„за комплексно жилищно строителство" и УПИ VI-1457, 2409-„за детски център и детска площадка" от кв. 62, УПИ I-892, 2470, 2491-„за комплексно жилищно строителство" и УПИ II-892, 2470-„за комплексно жилищно строителство" от кв. 67, УПИ III-274, 2345-„за обществено обслужване", УПИ IV-274, 2345-„за обществено обслужване", УПИ V-274, 2129, 2345-„за обществено обслужване", УПИ VI-274, 2129, 2345-„за зеленчуков пазар", УПИ VII-2025, 2345-„за обществено обслужване" и УПИ VIII-2025, 2345-„за обществено обслужване" от кв. 70, УПИ II-2340, 2559-„за обществено обслужване" от кв. 74.

УПИ са сигнирани върху графичната част на ПР със сив цвят.

Липсата на правна възможност за одобряване на плана за регулация за горните УПИ прави невъзможно на този етап от производството одобряване и на плана за застрояване. В ПЗ УПИ са щриховани.

По отношение на тази част от ПРЗ производството ще бъде продължено и планът ще бъде одобрен от СОС след представяне на договори по чл. 15, ал. 3 или 5, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ.

От ПР не се изключва съсобствен УПИ IV от кв. 19, тъй като е представен предварителен договор по смисъла на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ със СО.

От ПР не се изключват тези УПИ в съсобственост, в които има съществуващо застрояване, реализирано по разрешение за строеж и/или което е въведено в експлоатация.

По решение на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-53/12.07.2016 г., т. 3, допълнено с решение по протокол № ЕС-Г-55/19.07.2016 г., доп. т. 10, е

направено служебно предложение, с което изключва от обхвата за одобряване на план за застрояване за реструктуриране на ж.к. „Дружба 1 - I и II част" УПИ III-2113-„за обществено обслужване" от кв. 1, УПИ I-2643-„за жилищно строителство" от кв. 12, УПИ VI-879-„за жилищно строителство" от кв. 18а, УПИ IX-1289-„за жилищно строителство" от кв. 59 УПИ I-1651,2409-„за жилищно строителство" от кв. 62, като ПЗ се преработи за тези УПИ в съответствие с решение на ОЕСУТ по т. 20 на протокол № ЕС-Г- 97/16.12.2014 г.

От плана за регулация и застрояване се изключват имотите, за които са одобрени проекти за ПУП или са в процедура при условията на чл. 133 от ЗУТ.

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

С плана е предвидено изграждане на наземни обществени паркинги, които решават проблемите в комплекса с паркирането; създават се условия за провеждане на пешеходното движение чрез изграждане на тротоари и пешеходни алеи; създават се условия за провеждане на велосипедното движение чрез изграждане на велосипедни алеи.

С горното е спазена нормата на чл. 79 от ЗУТ.

Проектът е изработен върху влязлата в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

В кварталите, попадащи в устройствени зони „Смф", „Оз1", „Оо" и „Пмс", ИПР се изразява в привеждане в съответствие на регулационните с имотните граници, предвид одобряването за първи път на кадастрална карта за територията.

Одобряването за първи път на кадастрална карта за територията и във връзка с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ ИПР да се изработват върху действаща такава се обосновава промяна в устройствените условия, при които е изработен действащия ПУП и основание за изменението му по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Предвид горното, за одобряване на ПУП - ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 2, т. 2 и чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ.

Плана за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен със заповед № РД-50-09-185/19.06.1989 г. на Главния архитект на СО, като устройствени зони не са предвидени. Впоследствие са одобрени и други ПУП за територията. С приемане на ОУП на СО и неговото изменение с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет са създадени устройствени зони „Жк", „Смф", „Оз1", „Оо", „Пмс", „Тго", „Тзв" и „Тел", в които попадат имотите. Приемането на Общ устройствен план е промяна в устройствените условия, при които е бил съставен действащия ПУП.

Предвид горното, е налице основание за изменение на ПУП по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ - приемане на ОУП на СО.

С плана за застрояване се потвърждават съществуващите жилищни сгради, застроени с характер на комплексно застрояване. Запазват се и законно изградените обществено-обслужващи сгради.

Новопредвиденото застрояване е свободно или свързано като начин на застрояване и ниско, средно или високо като характер на застрояване с обществено-обслужваща или жилищна функция, съобразно нуждите от такова застрояване в комплекса, съобразно направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на показателите на плана, по който е създаден комплекса, нито параметрите на застрояване за устройствена зона „Жк“ при спазване и на показателите за отделните квартали, с което е спазено изискването на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексно застрояване, определени с Наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ - Наредба №7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, Приложение 2 към чл. 81, както и изискванията за разстояния до границите на УПИ по чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, на чл. 35 от ЗУТ по отношение на застрояването с нежилищни сгради и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в зони „Смф“, „Оо“, „Оз1“ и „Пмс“, същото се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5 чл. 32 и 35 от ЗУТ.

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

Конкретното разположение на строежите ще се определи с работен устройствен план, когато изработването му е задължително, с виза за проектиране по чл. 140, ал. 3-5 от ЗУТ или с инвестиционния проект в съответствие с действащия ПУП, съгласно чл. 114 от ЗУТ.

Изработени са план-схеми за водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна и слаботокова мрежа, вертикална планировка и комуникации и транспорт, с които са определени вида и техническите размери на мрежите и съоръженията, с което е спазен чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Изпълнени са предписанията за съгласуване на проекта и план-схемите със „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, както и изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и чл. 125, ал. 6 от ЗУТ.

Проектът е в интерес на Столична община за развитието на значителна част от територията на София. Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 110, ал. 4 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 2, т. 15, т. 12, т. 16, т. 21, т. 28, т. 33 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 22, чл. 31, ал. 1, 2, 4, 5, чл. 32, чл. 33, чл. 35, чл. 79 от ЗУТ, чл. 21, чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /ПНУОВТУЗ/, Приложение № 1 към чл. 21 и Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-130/09.12.2008 г., т. 61, № ЕС-Г-23/24.02.2009 г., т. 33, № ЕС-Г-39/07.04.2009 г., т. 45, № ЕС-Г-46/28.04.2009 г., т. 40, № ЕС- Г-14/09.02.2010 г., т. 30, № ЕС-Г-61/22.06.2010 г., т. 5, № ЕС-Г-22/15.03.2011 г., т. 19, № ЕС-Г-51/21.06.2011 г., т. 10, № ЕС-Г-96/29.11.2011 г., т. 29, № ЕС- Г-42/05.06.2012 г., т. 26, № ЕС-Г-97/16.12.2014 г., т. 20, № ЕС-Г-88/08.12.2015 г., т. 14, № ЕС-Г-53/12.07.2016 г., т. 3, № ЕС-Г-55/19.07.2016 г., т. 10

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

### **Р Е Ш И :**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част", район „Искър" в граници: бул. „Асен Йорданов", бул. „Искърско шосе", бул. „Кръстьо Пастухов", ул. „Капитан Димитър Списаревски", улица по о.т.378 - о.т.380, бул. „Проф. Цветан Лазаров", улица по о.т. 374 - о.т.375, ул. „Капитан Димитър Списаревски", улица по о.т. 175 - о.т. 176, бул. „Проф. Цветан Лазаров" по сините и червените линии, цифри и текст с корекциите в зелен и кафяв цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част", район „Искър" в граници: бул. „Асен Йорданов", бул. „Искърско шосе", бул. „Кръстьо Пастухов", ул. „Капитан Димитър Списаревски", улица по о.т.378 - 380, бул. „Проф. Цветан Лазаров", улица по о.т. 374 - о.т.375, ул. „Капитан Димитър Списаревски", улица по о.т. 175 - о.т. 176, бул. „Проф. Цветан Лазаров" с корекциите в зелен цвят без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

3. План - схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура - водоснабдяване, канализация, електроснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна и слаботокова мрежа, вертикална планировка и комуникации и транспорт за м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част", район „Искър" в граници: бул. „Асен Йорданов", бул. „Искърско шосе", бул. „Кръстьо Пастухов", ул. „Капитан Димитър Списаревски", улица по о.т.378 - о.т.380, бул. „Проф. Цветан Лазаров", улица по о.т. 374 - о.т.375,

ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т. 175 - о.т. 176, бул. „Проф. Цветан Лазаров“.

4. План за регулация и застрояване не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които е необходимо представяне на договори по чл. 15, ал. 3 или 5 или по чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ, сигнирани в сив цвят в плана за регулация и щриховани в плана за застрояване, указани в графичната съставка на плана за регулация и застрояване на м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част“ както следва:

- кв. 18а, УПИ IV-1680,1682-„за жилищно строителство“,
- кв. 19, УПИ II-1229,1882-„за жилищно строителство“,
- кв.26, УПИ II-1014, 1209, 1245, 1467, 1932, 2618 - „за обществено обслужване и офиси“, УПИ VII-1014,1934-„за комплексно жилищно строителство“ и УПИ VIII-1245,1932-„за комплексно жилищно строителство“,
- кв. 26а, УПИ V-716,1527-„за обществено обслужване“,
- кв. 56, УПИ XVI-37,893,1211,1212-„за обществено обслужване“,
- кв. 57, УПИ II-976,2370-„за институти“,
- кв. 62, УПИ II -1457,2409-„за комплексно жилищно строителство“ и УПИ VI-1457,2409-„за детски център и детска площадка“,
- кв. 67, УПИ I-892, 2470, 2491 - „за комплексно жилищно строителство“ и УПИ II- 892,2470-„за комплексно жилищно строителство“,
- кв. 70, УПИ III-274, 2345 - „за обществено обслужване“, УПИ IV-274, 2345-„за обществено обслужване“, УПИ V-274, 2129, 2345-„за обществено обслужване“, УПИ VI-274,2129,2345-„за зеленчуков пазар“, УПИ VII-2025,2345-„за обществено обслужване“ и УПИ VIII-2025, 2345-„за обществено обслужване“,
- кв. 74, УПИ II-2340, 2559 - „за обществено обслужване“, като производството в тези части продължава да бъде висящо.

5. План за застрояване за м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част“, район „Искър“ в граници: бул. „Асен Йорданов“, бул. „Искърско шосе“, бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т.378 - 380, бул. „Проф. Цветан Лазаров“, улица по о.т. 374 - о.т.375, ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т. 175 - о.т. 176, бул. „Проф. Цветан Лазаров“, не се одобрява по решения на ОЕСУТ за:

- кв. 1, УПИ III-2113-„за обществено обслужване“,
- кв. 12, УПИ I-2643-„за жилищно строителство“,
- кв. 18а, УПИ VI-879-„за жилищно строителство“,
- кв. 59, УПИ IX-1289-„за жилищно строителство“,
- кв.62, УПИ I-2639, 2631 - „за жилищно строителство“, които урегулирани поземлени имоти са щриховани в плана за застрояване.

6. План за регулация и застрояване на м. „ж.к. Дружба 1 - I и II част“, при граници: бул. „Асен Йорданов“, бул. „Искърско шосе“, бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Капитан Димитър Списаревски“, улица по о.т.378 - 380, бул. „Проф. Цветан Лазаров“, улица по о.т. 374 - о.т.375, ул. „Капитан

Димитър Списаревски", улица по о.т.175 - о.т.176, бул. „Проф. Цветан Лазаров" не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които са одобрени проекти за ПУП или са в процедура при условията на чл.133 от ЗУТ, както следва: УПИ ХХІІІ-502-„за обществено обслужване", УПИ ХХІV-502-„за обществено обслужване", УПИ ХХV-502- „за обществено обслужване" и ХХVІ в кв.56, щриховани в плана за застрояване и сигнирани в розов цвят в плана за регулация.

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

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/или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство" ([sofia-agk.com](http://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 „Искър" и се изпращат в Административен съд София-град от отдел „Правен" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 28.07.2016 г., Протокол № 19, точка 28 от дневния ред, по доклад № СОА16-ВК66-8570/20.07.2016 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

(п)

---

*Елен Герджиков*