



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 № 550

на Столичния общински съвет

от 25.07.2019 година

За подробен устройствен план - План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“, район „Искър“, в граници: бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Тирана“, ул. „Илия Бешков“, бул. „Капитан Димитър Списаревски“ и м. „ж.к. Дружба 2 - I част“ в граници: бул. „Проф. Цветан Лазаров“, бул. „Копенхаген“, ул. „Обиколна“, заедно с план - схеми на инженерната инфраструктура.

Проектът за ПУП на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2 - I 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 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, район „Искър“. Приложено е задание за проектиране.

Възлагането е потвърдено със заповед № РД-09-50-1216/24.11.2009 г. и заповед № РД-09-50-492/29.03.2010 г. на главния архитект на СО, с които 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 -III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, район „Искър“.

Внесен е проект за План за регулация и режими на застрояване за преструктуриране на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“.

С писмо изх. № ТП-92-00-114/17.07.2008 г. е изпратено обявлението за съобщаване на проекта до директора на „Държавен вестник“ на основание чл.128, ал.2 от ЗУТ, а с писмо изх. № ТП-92-00-114/25.07.2008 г. до кмета на район „Искър“ - проектите, план - схемите и обявлението.

Обявлението е обнародвано в Държавен вестник - бр. 68/01.08.2008 г. Със заповед № 1265/15.10.2008 г. кметът на район „Искър“ нарежда да се проведе обществено обсъждане на проекти за реструктуриране на жилищните комплекси на ж.к. „Дружба 1 - I и II част“, ж.к. „Дружба 1- III част“ и ж.к. „Дружба 2-I част“, ж.к. „Дружба 2 - II част“.

В законоустановения срок по обявяване на проекта за ж.к. „Дружба 1 - III част“ и ж.к. „Дружба 2-I част“ са постъпили 54 броя възражения, видно от писмо вх. № ТП-92-00-114/25.11.2008 г. на главния архитект на район „Искър“.

С писмо вх. № ТП-92-00-112/08.12.2008 г. главният архитект на район „Искър“ изпраща постъпилите възражения и предложения по процедурата по обществено обсъждане в обобщаващ доклад по чл. 16, ал. 3 от НРНПОО и 3 броя протоколи.

Проектът, заедно с постъпилите възражения, е разгледан на заседание на ОЕСУТ по протокол №ЕС-Г-130/09.12.2008 г., т.61 и № ЕС-Г-19/17.02.2009 г. със служебни предложения за корекции и допълнения. Проектът се връща на проектанта за корекции по уважените възражения и служебните предложения, след което да се внесе отново в ОЕСУТ за разглеждане.

Коригираният проект за ПУП е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-23/24.02.2009 г., т. 33 от дневния ред, като са дадени служебни предложения за корекция.

Коригираният проект за ПУП във връзка е горното, заедно с постъпилите възражения, отново са докладвани на ОЕСУТ. Съгласно протокол № ЕС-Г-34/24.03.2009 г., т. 20 част от възраженията са уважени, друга част не и са дадени нови служебни предложения.

С протокол № ЕС-Г-46/28.04.2009 г., т. 40 на ОЕСУТ са допълнени протоколи № № ЕС-Г-19/17.02.2009 г., т. 39, № ЕС Г-23/24.02.2009 г., т. 33, както следва: Служебно предложение: ОП „Софпроект - ОГП“ да организира отразяването на направените препоръки и необходимите корекции, съобразно взетите решения.“

След изпълнение на корекциите, с писмо изх. № ТП-92-00-114/12.04.2010 г. е изпратено обявление за съобщаване на проекта до директора на „Държавен вестник“ на основание чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, а до кмета на район „Искър“ - проекти и обявление.

С писмо изх. № ТП-92-00-114/20.04.2010 г. кметът на район „Искър“ е уведомен за необходимостта от провеждане на процедура по обществено обсъждане на плана в съответствие с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

Проектът за ПУП - план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, район „Искър“ е обявен в Държавен вестник брой 31/23.04.2010 г.

Със заповед № 509/07.06.2010 г. кметът на район „Искър“ нарежда да се проведе обществено обсъждане на проект на план за регулация и

режими на застрояване за реструктуриране на ж. к. „Дружба 1 - III част и „Дружба 1 - I част“.

С писмо изх. № 6602-101/3/20.07.2010 г. главният архитект на район „Искър“ изпраща постъпилите възражения след проведени процедури по чл.128, ал.2 и ал.5 от ЗУТ, като в законоустановения срок са постъпили 4 бр. възражения за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и 33 бр. за м. „ж.к. Дружба 2-I част“.

С писмо изх. № 6602-101/4/20.07.2010 г. главният архитект на район „Искър“ изпраща постъпилите възражения след проведеното обществено обсъждане като в законоустановения срок е постъпило едно възражение за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и 16 броя за м. „ж.к. Дружба 2-I част“.

С писмо изх. № 7000-СП-53/11.03.2011 г. е представено становище от дирекция „Зелена система“ - СО относно заверени геодезическо заснемане и експертната оценка на съществуващата растителност на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и „ж.к. Дружба 2-I част“ с предписани условия, които са изпълнени при окончателния проект.

С писмо изх. № ТП-92-00-114/23.03.2011 г. до директора на „Държавен вестник“ е изпратено обявление за съобщаване на проекта на основание чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

С писмо изх. № ТП-92-00-8/23.03.2011 г. и на основание чл. 128, ал. 10 от ЗУТ и чл. 22, ал. 4 от ЗУТ проектът за ПУП на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“ е изпратен до кмета на район „Искър“ за изпълнение на процедурите по обявяване и провеждане на обществено обсъждане.

С писма изх. № ТП-92-00-8/05.04.2011 г. на главния архитект на Столична община е поискано съгласуване на проекта за ПУП - план за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, район „Искър“ от дружествата „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД и „Топлофикация София“ ЕАД.

С писмо изх. № СГ-377/02.05.2011 г. „Топлофикация София“ ЕАД предоставя изходни данни за предварително проучване към проекта.

В Направление „Архитектура и градоустройство“ е представено становище № ТУ-1279/11.05.2011 г. на „Софийска вода“ АД, с което не съгласува представената сборна схема на водоснабдяване и канализация.

С писмо изх. № ТП-92-00-114/08.07.2014 г. от „Топлофикация София“ ЕАД са изискани предварителни данни за съществуващи проводни.

С писмо изх. № ТП-92-00-114/22.07.2014 г. до кмета на район „Искър“ и до дирекция „Инвестиционно отчуждаване“ са изпратени заповед № РД-09-50-528/04.07.2014г. и заповед № РД-09-50-587/16.07.2014 г. на главния архитект на Столична община, с които се допълват и изменят заповеди № РД-09-50- 492/29.03.2010 г. и № РД-09-50-1216/24.11.2009 г. на главния архитект на Столична община, като ул. „Обиколна“ се изключва

от обхвата на плана за регулация и режими на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за м. „ж.к. Дружба 2-І част“.

Изпратено е писмо с изх. № ТП-92-00-114/30.07.2014 г. до „ЧЕЗ Разпределение България“ АД с искане за предоставяне на предварителни данни за съществуващи проводни.

С писмо изх. № ТП-92-00-114-/2/09.10.2014 г. на „БТК“ ЕАД са предоставени комбинирани схеми с данни от надземния и подземния кадастър във връзка с предоставяне на изходни данни за изработване на проект за ПУП за м. „ж.к. Дружба 1-ІІІ част“ и м. „ж.к. Дружба 2-І част“, район „Искър“.

Под вх. № ТП-92-00-114-/4/12.11.2014 г. е постъпило становище от кмета на район „Искър“ относно ПРЗ за м. „ж.к. Дружба 1 - ІІІ част“ и м. „ж.к. Дружба 2-І част“, район „Искър“.

С писмо вх. № САГ16-ТП00-49-/6/01.12.2017 г. и № САГ16-ТП00-49-/7/01.12.2017 г. „ГИС София“ ЕООД е предоставил цифров модел на актуализация на СКК на м. „Дружба 2-І част“, в координатна система 2005, съвместена с актуална кадастрална карта и одобрената специализирана карта е обновена с геодезическо заснемане на бул. „Кръстьо Пастухов“.

Коригираният проект за ПУП и приложените документи са разгледани на заседание на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-4/22.01.2019 г., т.5 от дневния ред, със служебни предложения за преработване. След изпълнение на служебните предложения е указано проектът и схемите на инженерната инфраструктура да се обявят по реда на чл.128, ал.1 и ал.10 от ЗУТ и да се проведе обществено обсъждане по чл. 22, ал. 4 по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-49-/8/24.04.2019 г. на главния архитект на Столична община е изискано от „Софийска вода“ АД да предостави предварителни данни и становище във връзка с предстоящото актуализиране на проекта ПУП - ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1-ІІІ част“ и м. „ж.к. Дружба 2 - І част“, район „Искър“.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-49-/11/08.05.2019 г. до директора на „Държавен вестник“ е изпратено обявление за проект за ПУП - ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1 - ІІІ част“ и м. „ж.к. Дружба 2-І част“, с молба същото да бъде обнародвано.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-49-/12/08.05.2019 г. и на основание чл. 128, ал. 1 във връзка с чл. 128, ал. 10 от ЗУТ преработеният проект за ПУП-ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1 - ІІІ част“ и м. „ж.к. Дружба 2-І част“ заедно с план-схемите на инженерната инфраструктура са изпратени на кмета на район „Искър“ за изпълнение на процедурите по обявяване, както и провеждане на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-49-/13/17.05.2019 г. проектът за ПУП е изпратен на „Софийска вода“ АД за съгласуване и становище.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-49-/14/17.05.2019 г. проектът за ПУП е изпратен на „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за съгласуване и становище.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-49-/15/17.05.2019 г. проектът за ПУП е изпратен на „Топлофикация София“ АД за съгласуване и становище.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-49-/16/17.05.2019 г. проектът за ПУП е изпратен на „БТК“ ЕАД за съгласуване и становище.

Подадено е заявление с изх. № САГ16-ТП00-49-/17/27.05.2019 г. до „ЧЕЗ Разпределение България“ АД за съгласуване на проекта за ПУП.

С писмо с вх. № САГ16-ТП00-49-/18/10.06.2019 г. кметът на район „Искър“ е изпратил заповед № РИС19-РД56-73/27.05.2019 г., с която нарежда провеждане на обществено обсъждане на проект за ПУП-ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, заедно с план - схеми на инженерната инфраструктура.

С писмо с вх. № САГ16-ТП00-49-/35/27.06.2019 г. от „Софийска вода“ АД са предоставени карти - извадки на данни за проектиране на проводи на техническата инфраструктура под вх. № ТУ-1961/24.04.2019 г.

С писма с вх. № САГ16-ТП00-49-/39/05.07.2019 г. и вх. № САГ16-ТП00-49-/40/05.07.2019 г. главният архитект на район „Искър“ е удостоверил, че е приключила процедурата по чл. 128, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Проектът за ПУП - ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1-III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура, е обявен в „Държавен вестник“, брой № 40/17.05.2019 г. и в законоустановения срок за обжалване са постъпили 57 броя възражения и 2 броя възражения извън законоустановения срок. Приложени са констативен протокол от 03.07.2019 г.; констативен протокол от 19.06.2019 г.; констативен протокол от 17.05.2019 г.; съобщение; обявление в сайта на район „Искър“; констативен протокол от 27.05.2019 г.

Представено е становище с вх. № САГ16-ТП00-49-/41/08.07.2019 г., с което „Софийска вода“ АД - № ТУ-2283/14.06.2019 г., не съгласува проекта за ПУП - ПРЗПЖК за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“ и план-схеми на инженерната инфраструктура.

С писмо вх. № САГ16-ТП00-49-/42/09.07.2019 г. „Топлофикация София“ ЕАД съгласува план - схемата по част „Топлоснабдяване“ на ПУП за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“.

План - схемите на техническата инфраструктура са съгласувани с експлоатационните предприятия „Топлофикация София“ ЕАД - П-СГ-146/04.07.2019 г., „ЧЕЗ Разпределение България“ АД под № 113/23.03.2019 г. и „БТК“ ЕАД.

От отдел „БДПП“ на Дирекция „Териториално планиране“ - НАГ е извършена презаверка на оценка и заснемане на високата дървесна растителност, съгласно изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО с дата 17.07.2019 г.

Проектът заедно с постъпилите възражения и становища, писмените доказателства от процедурите по общественото обсъждане и съобщаване е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-54/16.07.2019 г., т. 8 от дневния ред със служебни предложения, като след корекции по уважените възражения и направените служебни предложения да бъде изпратен в СОС за одобряване. Корекциите по протокола са нанесени в прави цветове за по добра нагледност на плана.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Производството е по реда на § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО.

Проектът за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“ и м. „ж.к. Дружба 2-I 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 четливостта на проекта с оглед на териториалния му обхват, същият е изработен с цветовете на плановете - първа регулация, включително предвид одобрената за първи път кадастрална карта за територията.

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-50-1335/29.05.2008г. 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. 40/17.05.2019 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 общественото обсъждане при извършените обявявания на проекта, е което е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 4 във връзка с чл. 127, ал. 1 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 защитавания обществен такъв.

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

В табличен вид на плана е показан балансът на територията, който е постигнат с ПУП, 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 г. за ОСУСП.

Проектът е приет с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-54/16.07.2019 г., т. 8 от дневния ред, като след корекции по уважените възражения и становища и направените служебни предложения да бъде изпратен в СОС за одобряване.

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) и „Зона за обществено обслужване“ (Оо), в които, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, т.2 и т.15 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 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” и „Жк“ по ОУП на СО, в които попадат УПИ.

За нормативи за плътност и интензивност на застрояване в терени за училище 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%.

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 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 - III част” и „ж.к. Дружба 2-I част“, следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 % от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно §24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО във връзка с т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, тези площи са „с режим на „Тго”. С ПУП предвиденият процент зелени площи за широко обществено ползване с режим на „Тго” е 18,07 % в „ж.к. Дружба 1 - III част” и 23,68 % за „ж.к. Дружба 2-I част“. 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.

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 и собствеността върху имотите.

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 общественно-обслужваща функция - за улици, наземно паркиране, „за пг и спорт”, „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, което изисква сключване на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ с цел постигане на по-целесъобразно застрояване, както и с оглед формата, площта и местоположението на имотите.

За тези УПИ към момента на одобряване на плана 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, планът за регулация за тези УПИ не подлежи на одобряване преди спазване изискването на чл. 15, ал. 3 или ал. 5 от ЗУТ, а именно по отношение на: Кв. 52а - УПИ I-2627,2626,2012 „за ЖС“ от м. ж.к. „Дружба“ -1- III част и Кв. 1 - УПИ VI-1039,2483,1634 „за офиси“, Кв. 2а - УПИ I-76,1399 „за ОО“, Кв.3 - УПИ VI-2485,2486,2247 „за ОО“, УПИ IX-1186,2486 „за ОО“ и УПИ X-1485,2486 „за ОО“, от м. ж.к. „Дружба“ -2- I част“.

УПИ са сигнирани върху графичната част на ПР и ПЗ със сива щриховка.

Липсата на елемент от фактическия състав за одобряване на плана за регулация за горните УПИ прави невъзможно на този етап от производството одобряване и на плана за застрояване.

По отношение на тази част от ПРЗ производството остава висящо и ще бъде продължено с одобряване на ПУП от СОС след представяне на предварителни договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ за прехвърляне на собственост.

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.

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 устройствена зона „Оо”, 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.

Планът за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен със заповед №РД- 09-90/09.03.1983 г., №РД-50-09-185/19.06.1989 г. и № РД-50-09-718/30.12.1986 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” и „Оо”, 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 или средно 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 „Оо” и „Жк“, същото се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 1, 2, 4 и 5, чл. 32 и чл. 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, 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 с „ЧЕЗ Разпределение България” АД, „Топлофикация София” ЕАД, „БТК” ЕАД, както и изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

По отношение на план-схемата по част „ВиК” предвид нуждата от актуализацията ѝ с оглед новопредставените от „Софийска вода” АД изходни данни, в ПРЗ са отразени съществуващите мрежи с техните сервитути, а производството по одобряване на план-схемите продължава да бъде висящо. След актуализация на схемата и съгласуването ѝ от „Софийска вода” АД, същата ще бъде одобрена с отделен административен акт от СОС, като неразделна част от ПУП.

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. 1 и ал. 7 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ и § 24 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО; чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ, т. 2, т. 16, т. 15 и т. 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 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- 19/17.02.2009 г., т. 39; № ЕС-Г-23/24.02.2009 г., т. 33; № ЕС-Г-46/28.04.2009, т. 40; № ЕС-Г-76/27.07.2010 г., т. 64; № ЕС-Г-48/14.06.2011 г., т. 21; ЕС-Г- 96/29.11.2011 г., т. 14; ЕС-Г-97/16.12.2014 г., т. 21; № ЕС-Г-4/22.01.2019 г., т. 5; № ЕС-Г-54/16.07.2019 г., т. 8.

# СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

## РЕШИ:

### ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“, район „Искър“, в граници: бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Тирана“, ул. „Илия Бешков“, бул. „Капитан Димитър Списаревски“ и м. „ж.к. Дружба 2-1 част“ в граници: бул. „Проф. Цветан Лазаров“, бул. „Копенхаген“, ул. „Обиколна“ по сините и червените линии, цифри и текст съгласно приложения проект, без урегулюваните поземлени имоти по т. 4, сигнирани със сива щриховка.

2. План за застрояване на м. „ж.к. Дружба 1 - III част“, район „Искър“, в граници: бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Тирана“, ул. „Илия Бешков“, бул. „Капитан Димитър Списаревски“ и м. „ж.к. Дружба 2-I част“ в граници: бул. „Проф. Цветан Лазаров“, бул. „Копенхаген“, ул. „Обиколна“, съгласно приложения проект, без урегулюваните поземлени имоти по т.4, сигнирани със сива щриховка, като не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

3. План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура-електроснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна и слаботокова мрежа и вертикална планировка за м. „ж.к. Дружба 1 - III част“, район „Искър“, в граници: бул. „Кръстьо Пастухов“, ул. „Тирана“, ул. „Илия Бешков“, бул. „Капитан Димитър Списаревски“ и м. „ж.к. Дружба 2 - I част“ в граници: бул. „Проф. Цветан Лазаров“, бул. „Копенхаген“, ул. „Обиколна“.

4. План за регулация и застрояване не се одобрява за урегулюваните поземлени имоти, за които не са представени договори по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, предвид липса на елемент от фактическия състав:

4.1. жк. „Дружба“ -1- III част:

Кв. 52а - УПИ I-2627,2626,2012 „за ЖС“;

4.2. жк. „Дружба“ -2-I част:

Кв. 1 - УПИ VI-1039,2483,1634 „за офиси“;

Кв. 2а - УПИ I-76,1399 „за ОО“;

Кв. 3 - УПИ VI-2485,2486,2247 „за ОО“; УПИ IX-1186,2486 „за ОО“; УПИ X-1485,2486 „за ОО“;

които УПИ са сигнирани в ПРЗ със сива щриховка. Производството в тези части продължава да бъде висящо.

5. План-схема на техническата инфраструктура не се одобрява по част „Водоснабдяване и канализация“, поради промени в изходните данни на „Софийска вода“ АД и необходимостта от преработка на схемата, като производството в тези части продължава да бъде висящо.

6. Възлага на главния архитект на СО да се нареди актуализиране на схемата по т. 5 от решението - част „Водоснабдяване и канализация“ и

след съгласуването ѝ от „Софийска вода“ АД да внесе същата за одобряването ѝ от Столичен общински съвет, като неразделна част от ПУП по т. 1 и т. 2 от решението.

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

Производството по одобряване на план-схемата по част „Водоснабдяване и канализация“, посочена в т.5 от Решението, се продължава по служебен ред и при спазване на останалите законови разпоредби.

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 „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 25.07.2019 г., Протокол № 80, точка 36 от дневния ред, по доклад № СОА19-ВК66-5851/18.07.2019 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*

