



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/>,  
[office@sofia-agk.com](mailto:office@sofia-agk.com)

**ДО**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

ОТ

арх. Здравко Здравков – главен архитект на Столична община

**ОТНОСНО:** Одобряване на проект за подробен устройствен план: План за регулация и застрояване по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план – схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „ж.к. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и искане от кмета на район „Подуяне“ е изработен проект за План за регулация и застрояване по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план – схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „ж. к. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Със заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж.к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ. Заповедта за разрешаване е изпратена в район „Подуяне“ за сведение и изпълнение с писмо № САГ16-ТП00-311/29.08.2016 г.

Постъпили са жалби срещу заповедта за разрешаване изработването на ПУП:

- В частта на УПИ VIII-631, кв. 40, м. ж.к. „Хаджи Димитър“. Образувано е административно дело № 390/2017 г. по описа на АССГ на 23 състав. С влязло в сила решение е отменена заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ в обжалваната част. За имота впоследствие е одобрен подробен устройствен план - план-извадка по реда на чл. 133 от ЗУТ със заповед № РА50-128/02.03.2021г. на главния архитект на СО.

- В частта на УПИ XXVI-208, кв.1, м. ж.к. „Хаджи Димитър“. Образувано е адм. дело № 10128/2016 г. ан АССГ, II отделение, 23 състав. С влязло в сила решение е отменена заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ в обжалваната част.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/11.04.2017 г., допълнителна т. 1 е взето решение, че на основание чл. 132, ал. 2 от ЗУТ заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ е влязла в сила в частта си извън: УПИ XXVI-208, кв. 1 и УПИ VIII-631, кв. 40, м. ж.к. „Хаджи Димитър“.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(65) /14.06.2017 г. е изпратен за сведение и съблюдаване протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/11.04.2017 г. , допълнителна т. 1.

Изработването на проекта е възложено по реда на чл. 126 ал. 1 от ЗУТ, като съгласно Решение № РД-09-09-79/09.08.2017 г. на комисията за класиране на офертите и за избор на изпълнител и договор № НАГ-1472/25.09.2017 г., изработването на проекта е възложено на „Айви проект“ ООД - арх. Иван Велчев.

Изработеният проект е разгледан от комисия, назначена със Заповед № РД-09-09-45/19.05.2016 г. на главния архитект на СО. Протоколът с решенията на комисията е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

Проектът за ПРЗ по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-99/05.12.2017 г., т. 1. Направени са служебни предложения.

Допълненият и коригиран проект в съответствие с решението на ОЕСУТ е внесен на 19.06.2018 г.

План-схемите на инженерната инфраструктура са съгласувани с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД - 24.10.2018 г., „Софийска вода“ АД - изходни данни-24.10.2018 г. и съгласувателно писмо част водоснабдяване-18.06.2018 г., „Топлофикация-София“ ЕАД - 18.06.2018 г., „БТК“ ЕАД - 03.07.2018 г., „ОВЕРГАЗ МРЕЖИ“ АД - 13.07.2018 г.

С решение № СО-20-ЕО/2019 г. на Директора на РИОСВ-София е преценено, че не е необходимо да се извършва ЕО и ОС.

Представено е писмо от МВР дирекция „Управление на собствеността и социални дейности“ от 13.01.2021 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БДПП“ на 29.05.2018 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-[106]/16.07.2018 г. проектът е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 22, ал. 4 от ЗУЗСО и в „Държавен вестник“ за обнародване.

Кметът на район „Подуяне“ информира с писмо вх. № САГ16-ТП00-311-[108]/27.07.2018 г., че е издадена заповед № РПД18-РД09-54/25.07.2018 г. за провеждане на обществено обсъждане на ПУП – ПРЗПЖК и план-схеми на инженерната инфраструктура на м. ж.к. „Хаджи Димитър“.

С писмо изх. № РПД16-ВК08-1202-[23]/10.10.2018 г. кметът на район „Подуяне“ удостоверява, че са проведени процедури по съобщаването (ДВ бр. 61/24.07.2018 г.), при което са постъпили 12 бр. възражения и е проведено обществено обсъждане, при което в законоустановения срок са постъпили 2 бр. възражения и 3 бр. становища. Приложени са становища по същите и направени служебни предложения от РЕСУТ по Протокол № 15/03.09.2018 г.

Проектът за ПРЗ по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, постъпилите възражения, предложения, становища, служебни предложения и допълнително постъпилите в НАГ възражения и молби са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-88/20.11.2018 г., т. 5. Взето е решение по същите, направени са служебни предложения. Прието е решение след корекции по уважените възражения, предложения и изпълнение на служебните предложения, проектът да се разгледа отново от ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(119)/18.12.2018 г. протоколът е изпратен на прекурсанта за изпълнение.

Коригираните ПРЗ, план-схемите към него и допълнително постъпилите възражения в НАГ са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3. Направени са служебни предложения. Взето е решение допълнително коригирания проект по уважените възражения и направените служебни предложения да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

За решението на ОЕСУТ проектантът е информиран на 29.07.2020 г. и е получил подписан протокол и актуална кадастрална карта в охвата на ПУП на 23.09.2020 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(163)/21.04.2021 г. допълнително на проектанта е изпратено становище на „Софийска вода“ АД по отношение на план-схема част „Канализация“ за сведение и отстраняване на забележките.

Предоставена е актуална кадастрална карта на проектанта на 21.06.2021 г.

Представена е план-схема по част „Канализация“ с отстранени забележки, която е къгласувана от отдел „БД“ – част „ВиК“ – 29.09.2021 г.

Допълнително коригираният проект е предоставен в НАГ и в изпълнение на решението на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3 е изпратен до „Държавен вестник“ с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(164) /22.11.2021 г. и в район „Подуяне“ с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(165) /22.11.2021 г. за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане по реда на чл.22, ал. 4 от ЗУТ.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо вх. № САГ16-ТП00-311-(183) 13.04.2022 г. информира за приключила процедура по съобщаване на ПУП, обнародван в „Държавен вестник бр. 100 от 30.11 2021 г. във връзка с чл.128, ал. 11 от ЗУТ. Постъпили са 9 бр. възражения в законния срок и 3 бр. след срока. Проведено е общественото обсъждане, при което са постъпили 9 бр. възражения и 3 бр. предложения по проекта. Приложено е становище на РЕСУТ по Протокол № 2/21.03.2022 г., т. 1.

В НАГ допълнително са постъпили 21 бр. възражения и молби.

ПУП и постъпилите възражения, молби, предложения и служебни предложения от РЕСУТ са докладвани в ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1. Направени са служебни предложения. Взето е решение след коригиране на ПУП по уважените възражения, становища и направени служебни предложения същият да се разгледа отново от ОЕСУТ.

Коригираният ПУП по решението на ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 е предаден в НАГ от арх. Иван Велчев и приет с Протокол на 29.06.2022 г.

Във връзка с изработването на част „Недвижими културни ценности“ към ПУП и становище на Министъра на културата“ изх. № 33-НН-437/28.11.2019 г. с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(194) /04.07.2022 г. до областен управител на област София е поискано предоставяне на данни за военните паметници в обхвата на процедирания ПУП. Същата е предоставена с писмо изх. № ОА23-12503/17.08.2022 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(195) /22.08.2022 г. схемата за „Недвижими културни ценности“ е изпратена до директора на НИКН за съгласуване.

С писмо вх. № САГ16-ТП00-311-(199) /01.03.2023 г. заместник-министъра на културата съгласува ПУП-част „Недвижими културни ценности“ с изисквания.

Коригираният проект за ПУП – ПРЗПЖК по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план-схеми по чл.108, ал. 2 от ЗУТ, съгласно решението на ОЕСУТ по т. 1 от Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г. и допълнително постъпилите в НАГ 2 бр. молби, 1 бр. заявление и един бр. възражение са докладвани в ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 4. Взето е решение по същите. Направени са служебни предложения. Проектът е приет без УПИ, за които следва да се изпълнят процедурите по чл. 128, ал. 11 от ЗУТ; за които е необходимо представяне на договор по чл.15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо.

Предложено е след коригиране на ПУП по уважените молба, заявления и служебни предложения да се издаде административен акт за одобряването му в частите, за които е приет.

Внесен е коригиран проект.

**С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:**

Административното производство по одобряване на ПУП се провежда служебно по инициатива на кмета на район „Подуяне“ като лице с правомощия да организира провеждането на благоустройствени, комунални и други мероприятия на територията на района и да отговаря за стопанисването на имотите – общинската собственост.

Цялостният план на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ е одобрен със заповед № РД-09-50-26/26.01.1988 г. на главния архитект на София с последващи частични изменения.

Необходимостта от изработване на ПУП произтича от факта, че подробните устройствени планове за територията са одобрени при различни устройствени, социално-икономически и нормативни условия. ПУП са изработвани и одобрявани преди влизането в сила на Общия устройствен план на Столична община (приет с Решение МС № 147/2006 г.) и Изменение в ОУП на СО (прието с Решение МС № 960/16.12.2009 г.).

Предвид гореизложеното е налице основание за изменение на плана за регулация и застрояване по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ – съществено изменение в устройствените условия, при които е одобрен предходния план – приемане на ОУП на СО и § 2, ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО.

Освен горното, с влизане в сила на КККР за район „Подуяне“ – СО, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, част от регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлени имоти в предвижданията на действащите ПУП не съответстват на данните от кадастралната карта, което е основание за изменение на плана за регулация по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Предвид одобрената кадастрална карта за територията, която се явява нова кадастрална основа, подробният устройствен пан е изработен в прави цветове с оглед и неговата четимост, а корекциите в цвят са направени по решение на ОЕСУТ във връзка с уважени възражения и служебни предложения.

Изработеният проект за ПУП – ПРЗ е по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ за реструктуриране на жилищния комплекс, тъй като основната част от територията попада в зона „Жк“ и представлява територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ.

Планът е обвързан с действащите подробни устройствени планове и действащите планове на контактните територии.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, 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: „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жс), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона“ (Смф), „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

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

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

Лицето (изход) към улица на УПИ – предмет на плана се осигурява по действащата и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С предвидената в проекта уличната регулация се постига по-добро транспортно-комуникационно обслужване на територията.

Уличната регулация се одобрява при спазване изискванията на чл. 80, ал. 1, 2, 3 и 5 и Наредба № 2/29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Във връзка с новопредвидените улици на основание чл. 108, ал. 3 от ЗУТ се изработва и проект за вертикално планиране.

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.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за 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 и 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.

С проекта се създават УПИ, в които попадат повече от един имот.

За три УПИ са представени предварителни договори за прехвърляне на собственост с нотариална заверка на подписите:

- Предварителен договор рег. № 4388/12.07.2019 г. между собствениците на ПИ 68134.606.403 и ПИ 68134.606.407 за обединяването им в общ УПИ V-403,407, кв. 34;
- Предварителен договор рег. № 6251/22.11.2017 г. между собствениците на ПИ 68134.606.441 и ПИ 68134.606.446 за обединяването им в общ УПИ VI-441,446, кв. 36;
- Предварителен договор рег. № 3123 и 3124/19.09.2018 г. между собствениците на ПИ 68134.606.401 и ПИ 68134.606.400 за обединяването им в общ УПИ II-400,401, кв. 34.

За останалите 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 за следните УПИ: в кв. 3б, УПИ III-73,74; в кв. 5, УПИ II-1003,1006,1008,1033,1099; в кв. 5а, УПИ I-365,364,363, УПИ II-360,361,362, УПИ XII-347,348; в кв. 8, УПИ II-232,233, III-237,238, IV-235,236; в кв. 21, УПИ VII-285,2145; в кв. 23, УПИ VII-719,720; в кв. 40, УПИ III-633,634; в кв. 44, УПИ IV-731,732,873; в кв. 62, УПИ X-983,993, като производството по отношение на тях се прекратява на основание чл. 56, ал. 1 от ЗУТ.

След влизане в сила на решението на СОС в частта на прекратяването, собствениците на тези имоти разполагат с правната възможност да проведат самостоятелно производство за одобряване на ПУП.

За УПИ I-690,691 от кв. 44а и УПИ VIII-79,80 от кв. 3б не се изискват предварителни договори, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едни и същи лица.

За УПИ VIII-631 от кв. 40 е одобрен ПУП като план-извадка по чл. 133 от ЗУТ със заповед № РА50-128/02.03.2021г. на главния архитект на СО, предвид което производството по отношение на този УПИ се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК.

По отношение на ПРЗ за УПИ ХХХІ-196 „за ЖС“ от кв. 1; УПИ ІV-652 „за ЖС“ от кв. 26а; УПИ XV „за озеленяване с режим на Тго“ от кв. 3 преработеният във връзка с корекции по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 проект следва да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица, поради което производството по одобряване на тези УПИ остава висящо и подлежи на одобряване след съобщаването му.

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. Хаджи Димитър“, следва да се предвидят обществени озеленени площи, които трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно т. 2 по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО във връзка с § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, тези площи са с режим на „Тго“. В случая предвидения процент зелени площ за широко обществено ползване с режим на „Тго“ е постигнат – 15,26%. 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. Урегулираните поземлени имоти, попадащи в други устройствени зони извън „Жк“, са с предназначение само „за озеленяване“.

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 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 въз основа на направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на 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 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в зоните извън „Жк“ 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 виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ или работен устройствен план, когато изработването му е задължително.

Застрояването е съобразено с нанесените сервитути на съществуващи подземни проводи и мрежи на инженерната инфраструктура.

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, което е в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проектите за ПУП се одобряват план-схеми за електроснабдяването, водоснабдяване, канализация, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна слаботоково мрежа, вертикално планиране. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

Изработена е план-схема „Недвижими културни ценности“ и проектът е съгласуван с Министерство на културата, тъй като в обхвата на плана попадат единични недвижими културни ценности с техните охранителни зони – обект „Късноантичен мавзолей“ и „Църква Св. Димитър“.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД – 24.10.2018 г., „Софийска вода“ АД – изходни данни – 24.10.2018 г. и съгласувателно писмо част водоснабдяване – 18.06.2018 г. „Топлофикация-София“ ЕАД – 18.06.2018 г. „БТК“ ЕАД – 03.07.2018 г., „ОВЕРГАЗ МРЕЖИ“ АД – 13.07.2018 г.

С решение № СО-20-ЕО/2019 г. на Директора на РИОСВ-София е преценено, че не е необходимо да се извършва ЕО и ОС.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заберена от отдел „БДПП“ на 29.05.2018 г.

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. С изработването и одобряването на проект за ПУП за територията на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ ще се осигурят условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

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

С оглед на гореизложеното, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 129, ал. 1, § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 136, ал. 1, чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 4, 5, чл. 32 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, точки 2, 3, 15, 12, 13, 33 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протоколи № ЕС-Г-88/20.11.2018 г., т. 5; № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3; № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 и № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 4, чл. 27, ал. 2, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от АПК предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да приеме проекта за подробен устройствен план.

ВНОСИТЕЛ:

19.4.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ  
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИСНАГ:  
урб.Златко Терзиев /Директор на дирекция „Териториално планиране“/

Стела Щерева /Директор дирекция „ПНО“/

арх. Кристиан Мисирджиев /Началник отдел „УП“

изготвили:

арх. Наско Петков/главен експерт в отдел „УП“/

инж. Юлия Костова /специалист в отдел „УП“/



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

### ПРОЕКТ

#### РЕШЕНИЕ № . . . . .

на Столичния общински съвет

ОТ . . . . . ГОДИНА

**ЗА:** Одобряване на проект за подробен устройствен план: План за регулация и застрояване по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план – схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „ж. к. Хаджи Димитър“, Район „Подуяне“.

**Мотиви:** В изпълнение предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет и искане от кмета на район „Подуяне“ е изработен проект за План за регулация и застрояване по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план – схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура на м. „ж. к. Хаджи Димитър“, район „Подуяне“.

Със заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж.к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ. Заповедта за разрешаване е изпратена в район „Подуяне“ за сведение и изпълнение с писмо № САГ16-ТП00-311/29.08.2016 г.

Постъпили са жалби срещу заповедта за разрешаване изработването на ПУП:

- В частта на УПИ VIII-631, кв. 40, м. ж.к. „Хаджи Димитър“. Образувано е административно дело № 390/2017 г. по описа на АССТ на 23 състав. С влязло в сила решение е отменена заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ в обжалваната част. За имота впоследствие е одобрен подробен устройствен план – план-извадка по реда на чл. 133 от ЗУТ със заповед № РА50-128/02.03.2021г. на главния архитект на СО.

- В частта на УПИ ХХVI-208, кв.1, м. ж.к. „Хаджи Димитър“. Образувано е адм. дело № 10128/2016 г. ан АССГ, II отделение, 23 състав. С влязло в сила решение е отменена заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ в обжалваната част.

С протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/11.04.2017 г., допълнителна т. 1 е взето решение, че на основание чл. 132, ал. 2 от ЗУТ заповед № РА50-539/29.08.2016 г. на главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработване на подробен устройствен план (ПУП) за м. „ж. к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ е влязла в сила в частта си извън: УПИ ХХVI-208, кв. 1 и УПИ VIII-631, кв. 40, м. ж.к. „Хаджи Димитър“.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(65) /14.06.2017 г. е изпратен за сведение и съблюдаване протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-33/11.04.2017 г. , допълнителна т. 1.

Изработването на проекта е възложено по реда на чл. 126 ал. 1 от ЗУТ, като съгласно Решение № РД-09-09-79/09.08.2017 г. на комисията за класиране на офертите и за избор на изпълнител и договор № НАГ-1472/25.09.2017 г., изработването на проекта е възложено на „Айви проект“ ООД – арх. Иван Велчев.

Изработеният проект е разгледан от комисия, назначена със Заповед № РД-09-09-45/19.05.2016 г. на главния архитект на СО. Протоколът с решенията на комисията е изпратен на проектанта за сведение и изпълнение.

Проектът за ПРЗ по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ е разгледан и приет от ОЕСУТ с решение по Протокол № ЕС-Г-99/05.12.2017 г., т. 1. Направени са служебни предложения.

Допълненият и коригиран проект в съответствие с решението на ОЕСУТ е внесен на 19.06.2018 г.

План-схемите на инженерната инфраструктура са съгласувани с експлоатационните дружества: „ЧЕЗ Разпределение България“ АД – 24.10.2018 г., „Софийска вода“ АД – изходни данни-24.10.2018 г. и съгласувателно писмо част водоснабдяване-18.06.2018 г., „Топлофикация-София“ ЕАД – 18.06.2018 г., „БТК“ ЕАД – 03.07.2018 г., „ОВЕРГАЗ МРЕЖИ“ АД – 13.07.2018 г.

С решение № СО-20-ЕО/2019 г. на Директора на РИОСВ-София е преценено, че не е необходимо да се извършва ЕО и ОС.

Представено е писмо от МВР дирекция „Управление на собствеността и социални дейности“ от 13.01.2021 г.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заверена от отдел „БДПП“ на 29.05.2018 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-[106]/16.07.2018 г. проектът е изпратен в район „Подуяне“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане на основание чл. 22, ал. 4 от ЗУЗСО и в „Държавен вестник“ за обнародване.

Кметът на район „Подуяне“ информира с писмо вх. № САГ16-ТП00-311-[108]/27.07.2018 г., че е издадена заповед № РПД18-РД09-54/25.07.2018 г. за провеждане на обществено обсъждане на ПУП – ПРЗПЖК и план-схеми на инженерната инфраструктура на м. ж.к. „Хаджи Димитър“.

С писмо изх. № РПД16-ВК08-1202-[23]/10.10.2018 г. кметът на район „Подуяне“ удостоверява, че са проведени процедури по съобщаването (ДВ бр. 61/24.07.2018 г.), при което са постъпили 12 бр. възражения и е проведено обществено обсъждане, при което в законоустановения срок са постъпили 2 бр. възражения и 3 бр. становища. Приложени са становища по същите и направени служебни предложения от РЕСУТ по Протокол № 15/03.09.2018 г.

Проектът за ПРЗ по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, план-схемите по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ, постъпилите възражения, предложения, становища, служебни предложения и допълнително постъпилите в НАГ възражения и молби са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-88/20.11.2018 г., т. 5. Взето е решение по същите, направени са служебни предложения. Прието е решение след корекции по уважените възражения, предложения и изпълнение на служебните предложения, проектът да се разгледа отново от ОЕСУТ.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(119)/18.12.2018 г. протоколът е изпратен на прекурсанта за изпълнение.

Коригираните ПРЗ, план-схемите към него и допълнително постъпилите възражения в НАГ са разгледани от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3. Направени са служебни предложения. Взето е решение допълнително коригирания проект по уважените възражения и направените служебни предложения да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 10 от ЗУТ.

За решението на ОЕСУТ проектантът е информиран на 29.07.2020 г. и е получил подписан протокол и актуална кадастрална карта в обхвата на ПУП на 23.09.2020 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(163)/21.04.2021 г. допълнително на проектанта е изпратено становище на „Софийска вода“ АД по отношение на план-схема част „Канализация“ за сведение и отстраняване на забележките.

Предоставена е актуална кадастрална карта на проектанта на 21.06.2021 г.

Представена е план-схема по част „Канализация“ с отстранени забележки, която е къгласувана от отдел „БД“ – част „Вик“ – 29.09.2021 г.

Допълнително коригираният проект е предоставен в НАГ и в изпълнение на решението на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3 е изпратен до „Държавен вестник“ с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(164) /22.11.2021 г. и в район „Подуяне“ с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(165) /22.11.2021 г. за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ и провеждане на обществено обсъждане по реда на чл.22, ал. 4 от ЗУТ.

Кметът на район „Подуяне“ с писмо вх. № САГ16-ТП00-311-(183) 13.04.2022 г. информира за приключила процедура по съобщаване на ПУП, обнародван в „Държавен вестник“ бр. 100 от 30.11.2021 г. във връзка с чл.128, ал. 11 от ЗУТ. Постъпили са 9 бр. възражения в законния срок и 3 бр. след срока. Проведено е общественото обсъждане, при което са постъпили 9 бр. възражения и 3 бр. предложения по проекта. Приложено е становище на РЕСУТ по Протокол № 2/21.03.2022 г., т. 1.

В НАГ допълнително са постъпили 21 бр. възражения и молби.

ПУП и постъпилите възражения, молби, предложения и служебни предложения от РЕСУТ са докладвани в ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1. Направени са служебни предложения. Взето е решение след коригиране на ПУП по уважените възражения, становища и направени служебни предложения същият да се разгледа отново от ОЕСУТ.

Коригираният ПУП по решението на ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 е предаден в НАГ от арх. Иван Велчев и приет с Протокол на 29.06.2022 г.

Във връзка с изработването на част „Недвижими културни ценности“ към ПУП и становище на Министъра на културата“ изх. № 33-НН-437/28.11.2019 г. с писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(194)/04.07.2022 г. до областен управител на област София е поискано предоставяне на данни за военните паметници в обхвата на процедурния ПУП. Същата е предоставена с писмо изх. № ОА23-12503/17.08.2022 г.

С писмо изх. № САГ16-ТП00-311-(195) /22.08.2022 г. схемата за „Недвижими културни ценности“ е изпратена до директора на НИИКН за съгласуване.

С писмо вх. № САГ16-ТП00-311-(199) /01.03.2023 г. заместник-министъра на културата съгласува ПУП-част „Недвижими културни ценности“ с изисквания.

Коригираният проект за ПУП – ПРЗПЖК по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и план-схеми по чл.108, ал. 2 от ЗУТ, съгласно решението на ОЕСУТ по т. 1 от Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022 г. и допълнително постъпилите в НАГ 2 бр. молби, 1 бр. заявление и един бр. възражение са докладвани в ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 4. Взето е решение по същите. Направени са служебни предложения. Проектът е приет без УПИ, за които следва да се изпълнят процедурите по чл. 128, ал. 11 от ЗУТ; за които е необходимо представяне на договор по чл.15, ал. 3 и/или ал. 5 от ЗУТ, в която част производството остава висящо.

Предложено е след коригиране на ПУП по уважените молба, заявления и служебни предложения да се издаде административен акт за одобряването му в частите, за които е приет.

Внесен е коригиран проект.

**С оглед изложената фактическа обстановка от правна страна се установява следното:**

Административното производство по одобряване на ПУП се провежда служебно по инициатива на кмета на район „Подуяне“ като лице с правомощия да организира провеждането на благоустройствени, комунални и други мероприятия на територията на района и да отговаря за стопанисването на имотите – общинската собственост.

Цялостният план на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ е одобрен със заповед № РД-09-50-26/26.01.1988 г. на главния архитект на София с последващи частични изменения.

Необходимостта от изработване на ПУП произтича от факта, че подробните устройствени планове за територията са одобрени при различни устройствени, социално-икономически и нормативни условия. ПУП са изработвани и одобрявани преди влизането в сила на Общия устройствен план на Столична община (приет с Решение МС № 147/2006 г.) и Изменение в ОУП на СО (прието с Решение МС № 960/16.12.2009 г.).

Предвид гореизложеното е налице основание за изменение на плана за регулация и застрояване по чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1 от ЗУТ – съществено изменение в устройствените условия, при които е одобрен предходния план – приемане на ОУП на СО и § 2, ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО.

Освен горното, с влизане в сила на КККР за район „Подуяне“ – СО, одобрена със Заповед № РД-18-4/09.03.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК, част от регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлени имоти в предвижданията на действащите ПУП не съответстват на данните от кадастралната карта, което е основание за изменение на плана за регулация по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Предвид одобрената кадастрална карта за територията, която се явява нова кадастрална основа, подробният устройствен пан е изработен в прави цветове с оглед и неговата четимост, а корекциите в цвят са направени по решение на ОЕСУТ във връзка с уважени възражения и служебни предложения.

Изработеният проект за ПУП – ПРЗ е по реда на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ за реструктуриране на жилищния комплекс, тъй като основната част от територията попада в зона „Жк“ и представлява територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ.

Планът е обвързан с действащите подробни устройствени планове и действащите планове на контактните територии.

Проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, 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: „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ (Жс), „Зона за обществено обслужващи дейности“ (Оо), „Смесена многофункционална зона“ (Смф), „Смесена многофункционална зона със занижени параметри“ (Смф1), „Терени на локални градини и озеленяване“ (Тго), „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ (Тзв).

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

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

Лицето (изход) към улица на УПИ – предмет на плана се осигурява по действащата и новопредвидена улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С предвидената в проекта уличната регулация се постига по-добро транспортно-комуникационно обслужване на територията.

Уличната регулация се одобрява при спазване изискванията на чл. 80, ал. 1, 2, 3 и 5 и Наредба № 2/29.06.2004 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Във връзка с новопредвидените улици на основание чл. 108, ал. 3 от ЗУТ се изработва и проект за вертикално планиране.



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.

С плана за регулация се създават УПИ, предназначени „за 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 и 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.

С проекта се създават УПИ, в които попадат повече от един имот.

За три УПИ са представени предварителни договори за прехвърляне на собственост с нотариална заверка на подписите:

- Предварителен договор рег. № 4388/12.07.2019 г. между собствениците на ПИ 68134.606.403 и ПИ 68134.606.407 за обединяването им в общ УПИ V-403,407, кв. 34;
- Предварителен договор рег. № 6251/22.11.2017 г. между собствениците на ПИ 68134.606.441 и ПИ 68134.606.446 за обединяването им в общ УПИ VI-441,446, кв. 36;
- Предварителен договор рег. № 3123 и 3124/19.09.2018 г. между собствениците на ПИ 68134.606.401 и ПИ 68134.606.400 за обединяването им в общ УПИ II-400,401, кв. 34.

За останалите 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 за следните УПИ: в кв. 3б, УПИ III-73,74; в кв. 5, УПИ II-1003,1006,1008,1033,1099; в кв. 5а, УПИ I-365,364,363, УПИ II-360,361,362, УПИ XII-347,348; в кв. 8, УПИ II-232,233, III-237,238, IV-235,236; в кв. 21, УПИ VII-285,2145; в кв. 23, УПИ VII-719,720; в кв. 40, УПИ III-633,634; в кв. 44, УПИ IV-731,732,873; в кв. 62, УПИ X-983,993, като производството по отношение на тях се прекратява на основание чл. 56, ал. 1 от ЗУТ.

След влизане в сила на решението на СОС в частта на прекратяването, собствениците на тези имоти разполагат с правната възможност да проведат самостоятелно производство за одобряване на ПУП.

За УПИ I-690,691 от кв. 44а и УПИ VIII-79,80 от кв. 3б не се изискват предварителни договори, тъй като собствеността върху имотите се притежава от едни и същи лица.

За УПИ VIII-631 от кв. 40 е одобрен ПУП като план-извадка по чл. 133 от ЗУТ със заповед № РА50-128/02.03.2021г. на главния архитект на СО, предвид което производството по отношение на този УПИ се прекратява на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК.

По отношение на ПРЗ за УПИ XXXI-196 „за ЖС“ от кв. 1; УПИ IV-652 „за ЖС“ от кв. 26а; УПИ XV „за озеленяване с режим на Тго“ от кв. 3 преработеният във връзка с корекции по протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 проект следва да се съобщи по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ на заинтересованите лица, поради което производството по одобряване на тези УПИ остава висящо и подлежи на одобряване след съобщаването му.

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. Хаджи Димитър“, следва да се предвидят обществени озеленени площи, които трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс. Съгласно т. 2 по Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО във връзка с § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, тези площи са с режим на „Тго“.

В случая предвидения процент зелени площ за широко обществено ползване с режим на „Тго“ е постигнат – 15,26%. 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. Урегулираните поземлени имоти, попадащи в други устройствени зони извън „Жк“, са с предназначение само „за озеленяване“.

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 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 въз основа на направения анализ на територията.

С проекта е доказано, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване на 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 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ по отношение застрояването с нежилищно предназначение и изискванията за разстояния през улица по чл. 32, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ.

По отношение на новопредвиденото застрояване в зоните извън „Жк“ 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 виза за проектиране по чл. 140 от ЗУТ или работен устройствен план, когато изработването му е задължително.

Застрояването е съобразено с нанесените сервитути на съществуващи подземни проводни и мрежи на инженерната инфраструктура.

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, което е в съответствие с чл. 43 от ЗУТ.

На основание чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проектите за ПУП се одобряват план-схеми за електроснабдяването, водоснабдяване, канализация, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщителна слаботоково мрежа, вертикално планиране. С план-схемите се определят вида и техническите размери на мрежите и съоръженията.

Изработена е план-схема „Недвижими културни ценности“ и проектът е съгласуван с Министерство на културата, тъй като в обхвата на плана попадат единични недвижими културни ценности с техните охранителни зони – обект „Късноантичен мавзолей“ и „Църква Св. Димитър“.

Изпълнени са изискванията в мотивираното предписание за съгласуване на проекта с „ЧЕЗ Разпределение България“ АД – 24.10.2018 г., „Софийска вода“ АД – изходни данни-24.10.2018 г. и съгласувателно писмо част водоснабдяване-18.06.2018 г. „Топлофикация-София“ ЕАД – 18.06.2018 г. „БТК“ ЕАД – 03.07.2018 г., „ОВЕРГАЗ МРЕЖИ“ АД – 13.07.2018 г.

С решение № СО-20-ЕО/2019 г. на Директора на РИОСВ-София е преценено, че не е необходимо да се извършва ЕО и ОС.

В изпълнение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО е представена експертна оценка на съществуващата растителност, заберена от отдел „БДПП“ на 29.05.2018 г.

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. С изработването и одобряването на проект за ПУП за територията на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ по реда на чл. 22 от ЗУТ ще се осигурят условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

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

**Правно основание за приемане на решението е:** чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 129, ал. 1, § 24 от ПЗР на ЗИДЗУЗСО, чл. 136, ал. 1, чл. 22, ал. 4-7 от ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, 4, 5, чл. 32 и чл. 35, ал. 1 и 2 от ЗУТ, Приложение 2 към чл. 81 от Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ, точки 2, 3, 15, 12, 13, 33 и 34 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, Протоколи № ЕС-Г-88/20.11.2018 г., т. 5; № ЕС-Г-43/28.07.2020 г., т. 3; № ЕС-Г-34/31.05.2022 г., т. 1 и № ЕС-Г-19/07.03.2023 г., т. 4, чл. 27, ал. 2, т. 1 и чл. 56, ал. 1 от АПК

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ**

#### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ по червените и сини линии, цифри, текст с корекциите в кафяв, оранжев, зелен и виолетов цвят, съгласно приложения проект в обхват, указан със сива пунктирна линия, без УПИ по т. 4, т. 5 и т. 6.

2. План за застрояване на м. „ж.к. Хаджи Димитър“ с корекциите в зелен и виолетов цвят, съгласно приложения проект в обхват, указан със сива пунктирна линия, без УПИ по т. 4, т. 5 и т. 6.

3. План-схеми на инженерната инфраструктура и план-схема „Недвижими културни ценности“ в обхвата на ПРЗ на м. „ж.к. Хаджи Димитър“.

4. 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 от ЗУТ, а именно:

- в кв. 3б, УПИ III-73,74;
- в кв. 5, УПИ II-1003,1006,1008,1033,1099;
- в кв. 5а, УПИ I-365,364,363, УПИ II-360,361,362, УПИ XII-347,348;
- в кв. 8, УПИ II-232,233, III-237,238, IV-235,236;
- в кв. 21, УПИ VII-285,2145;
- в кв. 23, УПИ VII-719,720;
- в кв. 40, УПИ III-633,634;
- в кв. 44, УПИ IV-731,732,873;
- в кв. 62, УПИ X-983,993, които УПИ са сигнирани в проекта плътно със сив цвят.

5. Прекратява производството по одобряване на плана за регулация и застрояване за УПИ VIII-631, кв. 40, за който е одобрен със заповед № РА50-128/02.03.2021г. на главния архитект на СО подробен устройствен план като план-извадка, сигниран в проекта със сив щрих.

6. План за регулация и застрояване не се одобрява за урегулираните поземлени имоти, за които следва да се проведе процедура по съобщаване на проекта по реда на чл. 128, ал. 11 от ЗУТ, а именно:

- в кв. 1, УПИ XXXI-196 „за ЖС“;
- в кв. 3, УПИ XV „за озеленяване с режим на Тго“;
- в кв. 26а, УПИ IV-652 „за ЖС“, като производството за тях продължава да бъде висящо.

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

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

*На основание чл. 15, ал. 7 от ЗУТ разрешение за строеж в УПИ II-400,401 и УПИ V-403,407, кв. 34 и УПИ VI-441,446, кв. 36 се издава след представяне на окончателни договори по чл. 15, ал. 3 и 5 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](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 „Подуяне“, адресирани до Административен съд София – град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ към Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на .... 2023 г., Протокол № .. от ....2023 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

Георги Георгиев

---

Директор на дирекция  
„Правно-нормативно,  
обслужване“  
към Направление  
„Архитектура и  
градоустройство“

 Възстановим подпис

**X** СТЕЛА ЩЕРЕВА

---

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ  
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – директор дирекция „ТП“

арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

арх. Наско Петков – главен експерт в отдел "

инж. Юлия Костова – специалист в отдел „УП“