



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 № 166

на Столичния общински съвет

от 26.03.2015 година

За приемане на проект за подробен устройствен план - План за регулация и застрояване и план-схеми на техническата инфраструктура на м. ж.к. „Връбница-2“, район „Връбница“ в граници, съгласно указания обхват в приложения проект - от север и североизток - проектно трасе на продължението на ул. „Ген Никола Жеков“ от о.т. 200 до о.т. 208, от югоизток ул. „Бели Дунав“, от югозапад бул. „Ломско шосе“, от северозапад проектно трасе на улица от о.т. 250 до о.т. 200.

В процеса на изработване изменението на Общия устройствен план на Столична община, след анализ на състоянието на териториите на съществуващите жилищни комплекси, бе направен извод, че са налице обективно съществуващи проблеми, свързани от една страна с наличието на реституирани имоти, попадащи в междублоковите пространства и засягащи реализирани вече благоустройствени мероприятия, а от друга законосъобразните възможности за застрояване на тези имоти. В ЗУЗСО са предвидени механизми за съхраняване на средата и характера на жилищните комплекси и териториите, изградени по комплексен начин като за решаването на проблемите на тези територии е залегнало изготвянето на "Специализирана програма за реструктуриране на жилищните комплекси, подобряване на средата им и съхраняване на благоустроените площи в междублоковите пространства".

Със заповед № РД-09-50-493/29.03.2010 год. на главния архитект на СО е допуснато изработването на ПУП - План за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на м. ж.к. „Връбница-2“, в обхват: р. „Какач“, продължението на ул. „Ген Никола Жеков“, ул. „Бели Дунав“, бул. „Ломско шосе“.

Сключен е договор между Столична община (като възложител) и "Люсарх" ЕООД (като изпълнител) за изработване на ПУП-план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс м. ж.к. „Връбница-2“ и придружаващата го план-схеми на техническата инфраструктура.

Проектът за ПРЗ и план-схемите на техническата инфраструктура са изпратени в района за обявяване по реда на чл. 128, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ с писмо № ТП-92-00-2/19.09.2014 год. Обявлението е публикувано в ДВ, брой 81/30.09.2014 г.

На основание заповед на кмета на район „Връбница“ № РД-09-228/15.10.2014 год. е проведено на 27.10.2014 год. обществено обсъждане на проекта и план-схемите на техническата инфраструктура. С писмо № АГ-6602-85-/5/28.11.2014 год. главният архитект на района удостоверява, че в законоустановения срок е постъпила една жалба и представя протокол, доклад и всички документи свързани с проведеното обсъждане. Постъпило е и едно възражение до НАГ-СО № ТП-92-00-2/2/22.10.2014 год.

Проектът за ПРЗ и план-схемите на техническата инфраструктура са разгледани и приети от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-97/16.12.2014 год., т. 23. Взето е решение по подадените възражения и са направени служебни предложения, които са изпълнени.

План-схемите на инженерната инфраструктура са съгласувани от експлоатиращите предприятия. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО - писмо на дирекция „Зелена система“ при СО № ЗС-6600-170/3/03.12.2014 год.

Проектът и план-схемите са съгласувани от РИОСВ с писмо № 08-00-9510/22.12.2014 год.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

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

Проектът за ПУП на м. ж.к. „Връбница-2“ 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.

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 във връзка с ал. 1 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 ЗУТ въз основа на делегираните със заповед № РД-09-3345/29.05.2008 год. от кмета на СО правомощия за това по предвидения в закона ред.

Изработен е проект и сборната план-схема на техническата инфраструктура с обяснителни записки към тях. Същите са съобщени с обявление, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл. 128, ал. 2 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок.

Проведено е обществено обсъждане при обявяването на проекта, с което е спазена разпоредбата на чл. 22, ал. 4 във връзка с чл. 121, ал. 1 ЗУТ.

Постъпилите възражения от обявяванията и обществените обсъждания са частично уважени, 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 год. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

В табличен вид на плана е показан балансът на територията между устройствените параметри на съществуващо положение и тези постигнати с изработения проект.

ПРЗ е приет с протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/16.12.2014 год., т. 23.

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 общественообслужващи дейности“ („Оо“), „Смесена многофункционална зона“ („Смф“), „Терени за локални градини и озеленяване“ („Тго“), в които, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 2, т. 15, т. 12 и т. 33 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 и интензивност на застрояване в терените за детска градина се приемат изискуемите по чл. 6, ал. 1 от Наредба № 3/05.02.2007 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 зона „Оо“ по ОУП на СО.

Нормативите за плътност и интензивност на застрояване в терените за училище са в съответствие с тези, посочени в Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО: плътност на застрояване - не повече от 40 %, коефициент на интензивност - до 1.2, минимална озеленена площ - 20%.

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

Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 год. на началника на СГКК-София, с което е спазена разпоредбата на чл. 115, ал. 1 и 2 от ЗУТ.

Плана за регулация и застрояване, по който е построен жилищния комплекс, е одобрен при действието на ЗТСУ. Впоследствие са одобрени и други ПУП за територията. С приемане на ОУП на СО и неговото изменение с Решение № 960/16.12.2009 год. на Министерски съвет са създадени устройствени зони „Смф“, „Жк“, „Оо“, „Тго“, в които попадат

имотите, предмет на плана. 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 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.

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

Преобладаващата част от имотите в обхвата на разработката попадат в жилищна територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 от ДР на ЗУТ, с оглед на което 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 год. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е м. ж.к. „Връбница-2" следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са съответно 15.5 % 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". В случая предвидения процент зелени площи за широко обществено ползване с режим на „Тго" е постигнат. 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 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 год. 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; предвидено е и жилищно строителство.

Проектантският колектив предлага образуване на УПИ, в които попадат повече от един имот. В големия брой случаи се следва одобреното с предходен план решение на плана за регулация. Тъй като обаче ПР не е приложен по смисъла на чл. 14, ал. 5 от ЗУТ и регулационните граници не са нанесени като имотни, одобряването на ПР в този случай е недопустимо. Липсата на доказателства за сключени договори по чл. 15, ал. 3 или 5 от ЗУТ, съответно чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ за горните имоти при неприложен предходен план за застрояване пречат за възможността поради липса на правно основание за одобряване на тези УПИ с настоящия план.

Предвид горното, плана за регулация и застрояване не се одобрява за:

- кв. 26:
  - УПИ III-49, 3036-„за ЖС“;
- кв. 27:
  - УПИ II-1350, 1351-„за ЖС и магазини“;
  - УПИ IX-7, 1350-„за ЖС и магазини“;
- кв. 28 :
  - УПИ I-1401, 1402, 1403-„за ЖС и магазини“;
  - УПИ II- 811, 812, 813, 1130-„за ЖС“;
  - УПИ VIII-815, 816, 817, 818-„за ЖС“;
  - IX-819, 1333-„за ЖС“;
  - X-821, 822, 823, 1330-„за ЖС и магазини“;
  - XI-8201, 1333-„за ЖС“.

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 год. за ПНУОВТУЗ.

В територията на м. „Връбница 2“, уличната мрежа е изградена в по-голямата си част. С плана не се предвиждат нови улици - основни пътни артерии. С оглед на горното и на основание чл. 108, ал. 3 от ЗУТ не се изработва и одобрява схема на уличната мрежа. Предвид горното, не е изготвен и проект за вертикално планиране.

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.

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 год. 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 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 зона „Смф“ 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.

Изпълнени са изискванията за съгласуване на план-схемите на инженерната инфраструктура към проекта с експлоатационните предприятия, както и изискването на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и чл. 125, ал. 7 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 във връзка с ал. 1 от ЗОС и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ; § 124 от ПЗР на ЗИДЗУТ; чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ; чл. 115, ал. 1 и ал. 2 на ЗУТ; т. 1, т. 2, т. 15 и т. 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО; § 2, ал. 1 от ПЗР на ЗУЗСО; чл. 134, ал. 2 във връзка с ал. 1, т. 1, чл. 22, чл. 31, ал. 1, ал. 2, ал. 4, ал. 5, чл. 32, чл. 33, чл. 35, чл. 79 от ЗУТ; чл. 21, чл. 60, ал. 3 от Наредба № 7/2003 год. 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; протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/16.12.2014 год., т. 23

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ**  
**РЕШИ:**

## ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на м. ж.к. „Връбница-2" в граници: от север и североизток - проектно трасе на продължението на ул. „Ген Никола Жеков" от о.т. 200 до о.т. 208, от югоизток ул. „Бели Дунав", от югозапад бул. „Ломско шосе", от северозапад проектно трасе на улица от о.т. 250 до о.т. 200 по червените и сини линии, цифри и текст с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект.

2. План за застрояване на м. ж.к. „Връбница-2" в граници: от север и североизток - проектно трасе на продължението на ул. „Ген Никола Жеков" от о.т. 200 до о.т. 208, от югоизток ул. „Бели Дунав", от югозапад бул. „Ломско шосе", от северозапад проектно трасе на улица от о.т. 250 до о.т. 200, с корекциите в зелен цвят, съгласно приложения проект.

3. План-схеми на техническата инфраструктура на м.ж.к. „Връбница-2" в граници: от север и североизток - проектно трасе на продължението на ул. „Ген Никола Жеков" от о.т. 200 до о.т. 208, от югоизток ул. „Бели Дунав", от югозапад бул. „Ломско шосе", от северозапад проектно трасе на улица от о.т. 250 до о.т. 200.

4. От обхвата на одобряване на плана за регулация и застрояване поради непредставяне на предварителни договори по чл. 15 или чл. 17 от ЗУТ се изключват:

- кв.26:
  - УПИ III-49, 3036-„за ЖС";
- кв.27:
  - УПИ II-1350, 1351-„за ЖС и магазини";
  - УПИ IX-7, 1350-„за ЖС и магазини";
- кв.28 :
  - УПИ I-1401, 1402, 1403-„за ЖС и магазини";
  - УПИ II-811, 812, 813, 1130-„за ЖС";
  - УПИ VIII-815,816,817, 818-„за ЖС";
  - IX-819, 1333-„за ЖС";
  - X-821, 822, 823, 1330-„за ЖС и магазини";
  - XI-8201, 1333-„за ЖС".

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 „Връбница“ 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 26.03.2015 г., Протокол № 79, точка 15 от дневния ред, по доклад № ЗС-6600-170/4/11.03.2015 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

**(п)**

---

*Елен Герджиков*