



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

...РА50-833/25.10.2018...
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление вх. № САГ18-ГР00-615/15.03.2018г. от Боян Димитров, Добрин Иванов и Биляна Иванова с искане за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация застрояване (ИПРЗ) на м. „ж.к. Люлин-2м.р.”, район „Люлин”, кв.53, в обхвата на урегулирани поземлени имоти Х-639 „за бензиностанция, газостанция, обл. сграда, паркинг и автомивка” и УПИ VIII-1701 „за ЖС и ОО“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение в графичен вид, нотариални актове, комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР, скици, издадени от СГКК-гр. София и платежно нареждане/вносна бележка за платена такса за административна услуга.

Със заявление за внасяне на допълнителни документи с вх. № САГ18-ГР00-615-[1]/16.07.2018 г. е внесена нова комбинирана скица, скици за поземлени имоти с идентификатори: 68134.4354.638, 68134.4354.639, издадени от СГКК гр. София, ново мотивирано предложение върху актуална кадастрална карта и скица за поземлен имот с идентификатор 68134.4354.674 от СГКК гр. София.

Допълнително е представено влязло в сила решение по гр. дело № 11143/2012 г. на СРС за прекратяване на брака между Добрин Иванов и Марта Иванова.

Мотивираното предложение е разгледано от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община, както следва: „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични

пространства – КТ и ИМ” и „Правно-нормативно обслужване”.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че имотите попадат в урбанизирана територия в устройствена зона „Смесена многофункционална зона”(„Смф”), съгласно т. 12 от Приложението по чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план - ИПРЗ е подадено от заинтересованите лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - Боян Димитров, Добрин Иванов и Биляна Иванова като собственици на ПИ 68134.4354.674, идентичен с имоти с пл. №№ 1457, 1505, 1509, 1467, 1701, 2674-част по документи за собственост, съгласно приложените по административната преписка нотариални актове и скици.

Действащият план за регулация и застрояване на м. „ж.к. Люлин 2 м. р.” е одобрен с Решение на СОС № 59 по протокол № 24 от 30.03.2001 г., с последващи изменения за кв. 53, одобрени със заповеди № № РД-09-50-1214/25.09.2007 г. и РД-09-50-185/11.03.2015 г. на главния архитект на София; Решение № 413 по Протокол № 21/19.07.2012г. на СОС по отношение на контактната улична регулация.

Кадастралната карта за територията на район „Люлин“ е одобрена със заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

От представената комбинирана скица е видно, че в границите на ПИ с идентификатор 68134.4354.674 по КККР попадат УПИ УПИ Х-639 „за бензиностанция, газостанция, обсл. сграда, паркинг и автомивка и УПИ VIII-1701 „за ЖС и ОО“.

С мотивираното предложение за изменение на плана за регулация (ИПР), представено съгласно чл.135, ал.2 от ЗУТ, се предвижда изменение вътрешните регулационни граници на УПИ Х-639 „за бензиностанция, газостанция, обсл. сграда, паркинг и автомивка и УПИ VIII-1701 „за ЖС и ОО“, като двата УПИ се обединяват в нов VIII-674 „за ЖС, общ. обсл., магазини и ПГ“, като регулационните граници на новообразувания УПИ следват имотните граници на ПИ 68134.4354.674.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ е предвидено да се осигури по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

Основание за разрешаване изработването на проект за ИПР е нормата на чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие на собствениците на имотите, попадащи в новообразувания УПИ относно промяната на регулационните граници и относно промяната в предназначението. Обединяването не изисква представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имотите се

притежава от едни и същи лица. Нов УПИ VIII се отрежда за имота в кадастралната карта предвид приемането ѝ след одобряване на действащия ПУП, за което е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия.

С мотивираното предложение за изменение на плана за застрояване се предвижда изграждането на нова сграда със смесено предназначение /жс, общ.обсл., магазини/ и подземни гаражи. Сградата е разположена свободно, като начин на застрояване и е указана като високо застрояване, като характер на застрояване- с височина 26,0 м., с преходи в етажността, съответно: Н=22,0 м., Н=15,0 м., Н=10,0 м.

Предвид горното, за разрешаване изработването на ПУП-ИПЗ е налице основание по чл. 15, ал. 1, изр. 2 във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал.2 от ЗУТ за изискващите се разстояния от основното застрояване до вътрешните регулационни граници на новия УПИ и чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстоянията между сградите от основното застрояване през улица. Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на разстоянието между основното застрояване през страничната регулационна граница на съседните УПИ и дълбочината на основното застрояване.

Параметрите в графичната част на мотивираното предложение отговарят на устройствените правила и норми за зоната, съгласно ОУП на СО (одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет) и устройствените параметри на устройствена зона „Смесена многофункционална зона“, съгласно т. 12 от Приложението по чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Паркирането е осигурено в границите на имота с предвиждане на подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителите са пожелали да им бъде разрешено да възложат за своя сметка изработването на проекта за изменение на подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на кмета на Столична община, чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5, чл.32 от ЗУТ, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване на м. „ж.к. Люлин-2м.р.“, кв.53, УПИ X-639 „за бензиностанция, газостанция, обсл. сграда, паркинг и автомивка и УПИ VIII-1701 „за ЖС и ОО“, район „Люлин“.

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания на отделите в Направление „Архитектура и градоустройство“, както следва:

2.1. Отдел „Устройствено планиране“:

По ОУП на СО - „Смесена многофункционална зона“ (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност); максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Да се изпълнят изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО.

Да се спазят изискванията на Наредба № 8/2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ. Проектът да се разработи като се укаже конкретно застрояване, отговарящо на параметрите по ОУП на СО, одобрен с решение на МС № 960/16.12.2009 г. Да се укаже предвиденото застрояване във всички съседни УПИ попадащи в обхвата на разработката, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП. Проектът да се изработи върху актуална кадастрална карта.

2.2 Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“:

Част „Инженерни мрежи“: Да се съгласува „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, да се представят изходни данни на „Софийска вода“ АД.

Част „Комуникации и транспорт“: Бул. „Царица Йоанна“ III-А фунц.клас; бул. „Добринова скала“ III-Б фунц. клас с ОПТ. Съгласуване на транспортното обслужване със специализираната администрация по организация на движението съгласно разпоредбите на чл. 154, ал. 2 от Наредба № РД-02-20-2/2017 г. Без регулационно регламентиране на вход-изходите.

2.2. Отдел „Правно-нормативно обслужване“:

Да се докаже възможността за реализиране на мин. % озеленяване с ВДР. Върху ИПЗ да се представи таблица с параметри на застрояване.

3. Контрол по изпълнението на заповедта възлагам на началник отдел „Устройствено планиране“ в Дирекция „Териториално планиране“ на Столична община.
4. Заповедта да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община и в един местен вестник.
5. Екземпляр от заповедта да се връчи на заявителите предвид представените доказателства по заплатената такса от 100 лв. (сто лева) съгласно т. 12 от Приложение № 9 към Наредба за определяне и администриране на местни такси и цени на услуги, предоставяни от Столична община.
6. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на Район „Люлин“ за сведение и изпълнение.

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Арх. Здравко Здравков