



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО”

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

PA50-204/08.03.2018
(регистрационен индекс/дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство” на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ17-ГР00-2433/30.10.2017 г. от „Фарма Мениджмънт” ЕООД с управител Константин Андреев с искане за даване на съгласие за изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ V-302,303 „за КОО” (ПИ с идентификатори 68134.4358.302 и 68134.4358.303), кв. 20, м „ж.к.Люлин-8 м.р.”, район „Люлин”-СО.

Към заявлението са приложени: нотариален акт №126, дело №10133 от 27.03.2014 г., рег. №13808, по силата на който „Фарма Мениджмънт” ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4358.302; нотариален акт №35, том LXXVII, дело №25189 от 05.07.2013 г.; писмо №РНЛ17-ГР00-136/2/26.09.2017 г. на Главен архитект на район „Люлин”; обяснителна записка; мотивирано предложение за изменение на действащия план в графичен вид и пълномощно, дадено на Георги Тилов.

С писмо изх. №САГ17-ГР00-2433-[1]/14.11.2017 г. на заявителят е указано, че следва да представи скица на ПИ с идентификатор 68134.4358.302, издадена от СГКК – гр. София и комбинирана скица.

Със заявление №САГ17-ГР00-2433-[2]/01.12.2017 г. допълнително са внесени: скица №15-603005/29.11.2017 г. за ПИ с идентификатор 68134.4358.302 (номер по предходен план: кв. 20, парцел III); комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, съвместяваща действащия план за регулация и влязлата в сила кадастрална карта; предварителен договор №СОА17-ДГ61-5/13.02.2017 г. за прехвърляне на собственост на основание чл. 15, ал. 5 от ЗУТ и копие от Решение №404 по Протокол 36 от 06.07.2017 г. на Столичен общински съвет.

Мотивираното предложение заедно с приложените писмени доказателства са разгледани от отделите в НАГ-СО, а именно: „Устройствено планиране”, „Благоустройствени дейности и публични

пространства” и „Правно – нормативно обслужване” са представени техните становища.

Отдел „Устройствено планиране“ е удостоверил, че УПИ попада в урбанизирана територия в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ - „Фарма Мениджмънт” ЕООД, като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4358.302, предмет на мотивираното предложение, което се установява от приложените документ за собственост, скица от СГКК - София и комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

С горното е спазена разпоредбата на чл. 135, ал. 1 и ал.2 от ЗУТ.

За доказване собствеността върху целия УПИ V и за доказване на правно основание за одобряване на проекта за ИПРЗ следва да се представи окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ предвид влязлото в сила Решение № 404 по Протокол № 36 от 06.07.2017 г. на СОС.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на главния архитект на Столична община на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г. на кмета на Столична община.

Действащият план за регулация за УПИ V-302,303 „за КОО”, кв. 20, м „ж.к.Люлин-8 м.р.” е одобрен с Решение № 404 по Протокол № 36 от 06.07.2017 г. на СОС, като неразделна част от плана за регулация на ж.к. „Люлин – 8 мр.”, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 21 от 19.07.2012 г.

Предвид горното за УПИ V-302,303 може да се прилага планът за застрояване, съгласно решение № 408/19.07.2012 г. на СОС.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-14/06.03.2009 г. на изпълнителен директор на АГКК.

Горните обстоятелства се установяват от представената комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР.

Видно от представеното мотивирано предложение се предвижда изменение на плана за регулация за промяна на предназначението на УПИ V-302,303 – от „за КОО” става „за ЖС и ПГ”, което е допустимо в устройствена зона „Жк“, съгласно т.2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Лицето (изход) към улица се осигурява по действащата регулация, с което се спазва нормата на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С плана за застрояване се предвижда ново застрояване със свободно високо (М+6 и М+7) и ниско (М) стояща сграда в УПИ V-302,303 „за ЖС и ПГ”.

Основание за разрешаване изработването на ИПРЗ е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ.

Транспортният достъп ще се осъществява по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл.14, ал.3, т.1 и ал.4 от ЗУТ.

Мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

С ИПРЗ се предвижда индивидуален УПИ „за жилищно строителство“, поради което и на основание т. 2 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, следва да се спазят разпоредбите на чл. 22 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план. Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му, в съответствие е с Общия устройствен план на Столична община и не предвижда изразходване на общински бюджетни средства.

С оглед на гореизложените 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. 134, ал. 2, т .6, чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 22, чл.103, ал. 4 от ЗУТ и чл.104, ал.1 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 (Жк) от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в следния териториален обхват:

УПИ V-302,303-„за КОО“, кв. 20, м „ж.к.Люлин-8 м.р.“, район „Люлин” – СО.

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 - „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 3; максимална; минимална озеленена площ 40%; максимална кота корниз: 26м. (за жил. сгр.) и 32м. (за общ. сгр.).

- Да се спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 8/2001 г. за ОСУСП и Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ.

- Проектът да се разработи като се укаже точно застрояване, отговарящо на параметрите по ОУП на СО, одобрен с решение на МС № 960/16.12.2009 г. и при спазване на изискванията на отделите в НАГ.

- Да се укаже предвиденото застрояване във всички съседни УПИ,

както и в тези през улица, попадащи в обхвата на разработката, съгласно одобрените и влезли в сила ПУП. Да се предвиди конкретна функция на новите УПИ.

2.2 Отдел „Благоустройствени дейности и публични пространства“:

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

„Комуникации и транспорт“- Обслужване от второстепенна улична мрежа. Спазване на разпоредбите на чл. 43 от ЗУТ.

2.3 Отдел „Правно – нормативно обслужване“:

Да се представи окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ предвид влязлото в сила Решение № 404 по Протокол № 36 от 06.07.2017 г. на СОС, като ИПР се отрази в КК, а след това и в проекта за ИПРЗ.

3. Разрешавам заявителя да изработи за своя сметка проекта за изменение на подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1.

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 след заплащане на 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

