



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

ЗАПОВЕД

САГ25-РА50-10/15.01.2025
(регистрационен индекс/gama)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ21-ГР00-1787/16.08.2021 г. от „БАЛКАНСАУНД 2020“ ЕООД, чрез упълномощено лице, с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ VII „за БАЛКАНТОН“ (ПИ с идентификатор 68134.201.221 от КККР на район „Красно село“), кв. 61, м. „Лагера“, и изменение на улична регулация (ИПУР) за промяна профила на улица от о.т.54, о.т.53 до о.т.55, район „Красно село“ – Столична община.

Устройствената процедура е разрешена със заповед № РА50-79/06.02.2020 г. на главния архитект на СО.

Със заявление с вх. № САГ24-ГР00-1787-[2]/26.01.2022 г. от „БАЛКАНСАУНД 2020“ ЕООД, чрез пълномощник е внесен за одобряване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ VII „за Балкантон“ и контактен УПИ IV „за административно строителство“ /поземни имоти (ПИ) с идентификатори 68134.201.221 и 68134.201.223 от КККР/, образуване на нов УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“, кв. 61 и нов УПИ IV „за административно строителство“, кв. 1026а, изменение на план за застрояване (ИПЗ) за УПИ VII „за Балкантон“, кв. 61, м. „Лагера“, район „Красно село“-СО и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за промяна на профила на улица от о.т. 54, о.т. 53 до о.т. 55.

Към преписката са приложени: проект за ПУП – ИПРЗ и ИПУР, документи за собственост, удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, удостоверение за приемане на проект за изменение на КК и КР № 25-140861-27.05.2024 г., геодезическо заснемане на имота и сгради, комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно чл.16, ал.3 от ЗКИР, скици на ПИ с идентификатор 68134.201.221 по КККР и разположените сгради в него, издадени от СГКК-гр. София, експертна оценка за съществуваща гървесна растителност по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, заверена на 19.06.2024г., документ за платена административна услуга.

Проектът е съобщен на основание чл.128, ал. 3 от ЗУТ и в законоустановения срок е постъпило 1 бр. възражение от собственика на ПИ 68134.201.223.

Проектът и постъпилото възражение са разгледани на заседания на ОЕСУТ

по Протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023 г. по т. 23 и Протокол № ЕС-Г-9/30.01.2024 г. по т. 11.

Със заявление вх. № САГ21-ГР00-1787-[17]/13.08.2024 г. е представен допълнен проект в изпълнение на решението на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-9/30.01.2024 г. Проектът за ПУП, заедно с приложените писмени и графични доказателства към него е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) – протокол № ЕС-Г-68/05.11.2024 г. по т. 25 и е приет с предложение да се издаде административен акт за одобряването му.

С оглед на горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за одобряване на проект ПУП е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от: „БАЛКАНСАУНД 2020“ ЕООД, като собственик на ПИ с идентификатор 68134.201.221 по КККР и „МИК Балкантон“ АД, като собственик на сградите в имота, чрез пълномощник, което се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият подробен устройствен план за територията е одобрен с Решение № 108 по Протокол 32 от 10.12.2001 г. на Столичен общински съвет, Заповед № РД-09-50-211/08.04.1999 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол 56 от 06.08.2003 г. на СОС.

Кадастралната карта и кадастрални регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-50/20.06.2016 г. на изпълнителен директор на АГКК, изменена със Заповед № 18-13199-23.11.2021/23.11.2021 г. от началник на СГКК на София, Заповед № 18-7194-03.07.2024 г. на начални СГКК-София.

С проекта за изменение на плана за регулация се предвижда изменение на регулационните граници на УПИ VII-„за Балкантон“ за привеждането им в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.201.221, в резултат на което се изменя контактен УПИ IV-„за административно строителство“, кв. 1026а. Променя се и функционалното предназначение от „за Балкантон“ в „за ЖС, коо и тп“, като се образува нов УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“, кв. 61, м. „Лагера“, район „Красно село“.

Лицето към улица на новото УПИ се осигурява по действащата и изменена улична регулация от о.т. 55 до о.т. 53 и от о.т.53 до о.т.54 за осигуряване на вход-изход, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

За одобряване на проекта за ПУП-ИПР е налице основанието на чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ относно отреждането на новия УПИ за имота по действащата КК, изменението на уличната регулация и съвместяването на регулационните граници на УПИ с имотните на ПИ с идентификатор 68134.201.221 и чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ относно предназначението на новия УПИ.

В новообразувания УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“ се предвижда средноетажно застрояване на нова сграда със седем пететажни тела с максимална височина Н-15м. при спазване на изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5, чл. 32 и чл. 33 от ЗУТ.

В УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“ е предвидено изграждане на едно ниво подземни гаражи, с което е спазено изискването на чл. 43, ал. 1 от ЗУТ за задължително осигуряване на места за паркиране в границите на урегулираните поземлени имоти. За достъп до подземните гаражи са предвидени два броя рампи от двете прилежащи на имота улици.

За одобряване на ПУП-ИПЗ и налице основанието по чл. 134, ал. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

Проектната разработка е целесъобразна и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ, чл. 134, ал. 2, т. 2, т. 6 във връзка с чл. 15, ал. 1, изр. второ от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 31, ал. 2, ал. 4, ал. 5 от ЗУТ, чл. 32 от ЗУТ, чл. 33, чл. 43, ал. 1 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2, чл. 115, ал. 1 и ал. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, устройствена категория по т. 13 от Приложение към чл. 3, ал. 2 към ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-90/28.11.2023 г. по т. 23, Протокол № ЕС-Г-9/30.01.2024 г. по т. 11, № ЕС-Г-68/05.11.2024 г. по т. 25 от дневния ред,

ОДОБРЯВАМ

ПРОЕКТ ЗА:

1. Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ VII „за Балкантон“ (ПИ с идентификатор 68134.201.221), кв. 61, м. „Лагера“ – образуване на нов УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“, кв. 61, м. „Лагера“ и изменение на контактен УПИ IV-„за административно строителство“, кв. 1026а м. „Лагера“, район „Красно село“; изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от о.т. 55 до о.т. 53 и от о.т.53 до о.т.54 – за обособяване на вход-изход към УПИ; отпадане на сервитут на топлопровод в обхвата на разработката; по кафявите и зелените линии, цифри, текст, щрихи и зачертавания, съгласно приложения проект;

2. Изменение на план за застрояване (ИПЗ) на нов УПИ VII-221 „за ЖС, КОО и ТП“, кв. 61, м. „Лагера“, район „Красно село“, съгласно приложения проект без допускане на намалени разстояния до съседни имоти и/или сгради, включително през улица и дъно.

Въз основа на одобрения ПУП 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 вътрешните регулационни линии и съществуващо застрояване в съседните имоти, включително през улица.

След влизане в сила на административния акт в информационната система на кадастралните и регулационни планове на Столична община да се отрази графичната част на ПУП в одобрения обхват.

Заповедта и одобрения проект за подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (nag.sofia.bg) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ от район „Красно село“ на заинтересуваните лица по чл. 131, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, а именно на собствениците и носителите на ограничени вещни права /ОВП/ в УПИ VII „за Балкантон“, ПИ 68134.201.221, предмет на плана; собствениците и носителите на ОВП в УПИ IV „за административно строителство“ /ПИ 68134.201.223/; УПИ V „за административно строителство“ /ПИ 68134.201.222/, ПИ с идентификатори 68134.201.220 и 68134.201.297 – улици, и ПИ 68134.201.301.

Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ пред Административен съд София-град.

Жалбите се подават чрез район „Красно село“, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно-нормативно обслужване“ на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

ВР. И. Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

арх. БОГДАНА ЦАНКОВА