СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-725/14.11.2025г.

(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община е постъпило заявление вх.№ САГ25-ГР00-1341/30.06.2025г. от „Международна Туристическа Компания" ЕООД, чрез упълномощено лице с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ IV „за градски спортен комплекс", УПИ III-994 и УПИ XV-1243 „за административна сграда", кв. 151, ПИ с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158 по КККР, м. „Жил. група „Мотописта – 2ра част", район „Триадица" – Столична община.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение; документи за собственост; скици за поземлени имоти с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158, издадени от СГКК-София, комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗУТ, вносна бележка за платена такса пълномощно.

Постъпило е писмо изх.№ РТР25-ВК08-2312/06.08.2025г. на кмета на район „Триадица", с което е изразено отрицателно становище по предвиденото изменение на плана за регулация и застрояване, с мотив, че контактен на така предложената територия е процедиран ПУП за УПИ XIV „за спорт", кв. 151, по който е образувана административна преписка № САГ22-ГР00-1435/2022г., който е породил многобройни възражения на гражданите срещу изменения на одобрения план за кв. 151 в цялост. Също така е посочено, че са налице данни за реституционни претенции и е налице образувано съдебно дело за имуществени претенции върху имоти – предмет и на двете градоустройствени процедури – настоящата преписка № САГ25-ГР00-1341/2025г. и цитираната по – горе № САГ22-ГР00-1435/2022г. Мотивиран така, кмета на район „Триадица" е изразил позиция, че не подкрепя разглеждането на внесения проект и се настоява за цялостен и детайлизиран подход, като цитираните преписки бъдат разгледани заедно.

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план и становището на кмета на район „Триадица" са разгледани на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) на 20.08.2025г., в което освен настоящата градоустройствена процедура – включена под т. 5 от допълнителните точки е разгледана и градоустройствената процедура по адм. преписка № САГ22-ГР00-1435/2022г. под т. 6-допълнителна точка по искане на районната администрация. Разгледана е внесената скица-предложение

за ПУП-ИПРЗ за нов УПИ IV-278,158, 156 „за спортен комплекс", кв. 151, видно от която в новия УПИ не се предвижда застрояване. На заседанието е присъствал представител на районната администрация и след станалите разисквания и дадени пояснения, с решение по протокол № ЕС-Г-61/20.08.2025 г., т. 5-допълнителна е предложено да се издаде административен акт за разрешаване изработването на проект за ПУП.

В деловодството на Направление „Архитектура и градоустройство" е постъпило уведомление вх.№ САГ25-ДР00-2268/22.08.2025г. от Виолета Ковачева за наличие на спор за материално право по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1005.278 и образувано гр.д. № 13761/2023 г. по описа на СГС.

Представено е становище на главен архитект на СО в съответствие с изискванията на чл. 135, ал. 4, т.1 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Международна Туристическа Компания" ЕООД – собственик на ПИ с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158 по КККР, видно от представените документи за собственост, скици за имотите от СГКК-гр. София и служебно извършена справка в КР към КК по отношение на вписани собственици.

По отношение на постъпилите данни за наличие на спор за материално право по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1005.278 и образувано гр.д. № 13761/2023г. по описа на СГС и неговата преюдициалност с оглед на висящия съдебен спор за материално право в хода на производства по одобряване на проект за ПУП, следва да се има предвид, че съгласно установената константна практика на съдилищата в Република България се приема, че заинтересувана страна, която може да иска издаването и да оспори издадените административни актове за одобряване или изменение на ПУП са посочените в чл. 131, ал. 1 ЗУТ. Това са собствениците или носителите на вещни права върху имота, предмет на посочените актове съгласно имотния регистър, а до въвеждането му - по данни от кадастралния регистър. В производството по изменение на ПУП, какъвто е характерът на производството, могат да участват само посочените по-горе лица. В това производство не може да се разрешавана спор за собственост, а висящият граждански такъв за спор за материално право не е преюдициален спрямо административния спор. Законосъобразността на административния акт се преценява към момента на издаването му, поради което разрешаването на гражданския спор няма отношение към административния спор.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на СО на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

Действащият план за регулация на м. „Жил. група Мотописта - 2ра част" е одобрен със заповед № РД-09-50-129/27.03.2003г. и заповед № РД-09-50-536/10.10.1997г. на главния архитект на София .

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със заповед № РД-18-108/13.12.2016 г. на изпълнителния директор на АГКК.

С представеното мотивирано предложение за изработване на проект за ПУП се предвижда изменение на плана за регулация на УПИ IV „за градски спортен комплекс", УПИ III-994 и УПИ XV-1243 „за административна сграда", кв. 151, м. „Жил. група „Мотописта - 2ра част", като се образува нов УПИ IV—278,158,156 „за спортен комплекс" (ПИ с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158).

Предвид обстоятелството, че ПИ с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158, които попадат в нов УПИ IV–278,158,156 „за спортен комплекс" са собственост на едно и също юридическо лице, то преди одобряване на проекта за ПУП не е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3/ал. 5 от ЗУТ

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

За разрешаване изработването на проект за ПУП–ИПР е налице основание по чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ – промяна в устройствените условия, при които е бил съставен планът и одобряване на кадастрална карта за територията, чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ - съгласие от собственика на имоти в обхвата на мотивираното предложение.

По действащия ОУП/2009г. на СО, имотите попадат в устройствена зона „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район" (Са1), с устройствени показатели съгласно т. 38 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Съгласно действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-09-50-129/27.03.2003 г. и заповед № РД-09-50-536/10.10.1997 г. на главния архитект на София в УПИ III-994 и УПИ XV-1243 „за административна сграда" се предвижда високоетажно застрояване. Предвиденото застрояване и предназначение противоречат на устройствената зона по ОУП на СО, поради което на основание § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО е необходимо същият да бъде изменен.

С проекта за ИПЗ отпада предвиденото с действащия ПУП застрояване в УПИ III-994 и УПИ XV-1243 „за административна сграда". В новообразувания УПИ IV–278,158,156 „за спортен комплекс" не се предвижда застрояване.

Предвид горното 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.

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.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 3 и ал. 4, т. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 6 от ЗУТ, чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, § 2, ал. 3 от ПЗР на ЗУЗСО, устройствена категория по т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и решение по протокол № ЕС-Г-61/20.08.2025г., т. 5-допълнителна

РАЗРЕШАВАМ:

1. Да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: УПИ IV-"за градски спортен комплекс", УПИ III-994 и УПИ XV-1243 „за административна сграда" в обхвата на ПИ с идентификатори 68134.1005.278, 68134.1005.156 и 68134.1006.158, кв. 151, м. „Жил. група „Мотописта - 2ра част", район „Триадица" – Столична община;

2. Проектът да се изработи при спазване на задължителните предписания, както следва:

По ОУП на СО „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район" (Са1), съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 20%; максимален коефициент на интензивност /Кинт/ – 0,3; минимална озеленена площ – 40%, предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда; 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 спазят нормите и изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за ПНУОВТУЗ и Наредба № 8 на МРРБ за ОСУСП. Да се нанесат сервитутите на инженерната инфраструктура в проектния обхват. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП и актуална кадастрална карта. Да се представи удостоверение по чл. 65, ал. 5 от Наредбата за ССПККР за приемане на проект за изменение на кадастралната карта, заедно с проекта към него. Да се спази чл. 116а от ЗУТ.

Да се представят изходни данни от „Електроразпределителни мрежи Запад" ЕАД, „Софийска вода" АД и „Топлофикация София" ЕАД. Допуска се прилагане на чл. 128а, ал. 3 и ал 4 от ЗУТ.

3. Разрешавам заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

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.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Триадица" за сведение и изпълнение.

6. Заповедта подлежи на обжалване по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен срок от съобщаването ѝ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ пред Административен съд – София град. Жалбите се подават в район „Триадица" и се изпращат в Административен съд София-град от дирекция „Правно-нормативно обслужване" на Направление „Архитектура и градоустройство" на Столична община.

7. На основание чл. 135, ал. 8 от ЗУТ заповедта губи правно действия, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила не е внесен проект за изменение на плана.

КМЕТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:
ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ