СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

СОА26-РА53-396/22.06.2026г.

(регистрационен индекс/дата)

Във връзка с направен анализ на действащия подробен устройствен план в обхвата на УПИ I-464 „за жилищно строителство, кое, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", (ПИ с идентификатор 68134.1007.464 по КККР), район „Триадица" – СО и във връзка с влязло в сила решение № 6322/17.02.2026г. по адм.д. № 8914/2025г. на Административен съд – София-град /АССГ/, Второ отделение, 27 състав, потвърдено с окончателно решение № 6026/03.06.2026г. по адм.д. № 3297/2026г. на Върховния административен съд /ВАС/ на Република България /РБ/ – Второ отделение, от фактическа страна се установи следното:

Констатирано е съществено закононарушение на действащия подробен устройствен план (ПУП) в обхвата на УПИ I-464, кв. 7, м. „Кръстова вада", район „Триадица" – СО, одобрен с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС, водещо до противоречието му с устройствените параметри по ОУП на СО за устройствената зона, в която попада имота, като се допуска надвишаване на допустимия коефициент на интензивност (Кинт), което води и до неприложимост на действащия за имота план за застрояване. В тази връзка, от кмета на СО е издадена заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г., с която на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ е наредено служебно да се изработи проект за изменение на действащия ПУП-Изменение на план за застрояване за УПИ I-464, т. „Кръстова вада", кв. 7, район „Триадица" – СО, с които устройствени показатели се привеждат в пълно съответствие с показателите на устройствена зона „Смф", в която попада имота, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, без промяна в предназначението на имота.

Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г. на кмета на СО е оспорена, като по жалбата е образувано адм.д. № 8914/2025г. на АССГ, 27 състав, приключило с постановяването на решение № 6322/17.02.2026г., с което оспореният административен акт е отменен.

Първоинстанционното решение е обжалвано пред ВАС на РБ, където по жалбата е образувано адм.д.№ 3297/2026г., приключило с постановяване на окончателно решение № 6026/03.06.2026г., с което оспореното решение № 6322/17.02.2026г. по адм.д.№ 8914/2025г. на АССГ, 27 състав е оставено в сила.

При постановяване на окончателния съдебен акт, ВАС на РБ е приел за правилен извода на първоинстанционния съд, че оспорената заповед е издадена при съществени

нарушения на административнопроизводствените правила и при неспазване на изискванията за форма на административния акт. Приел е, че липсата на графична част към заповедта, а именно скица-предложение по смисъла на чл. 135, ал. 2 от ЗУТ и липсата на надлежно мотивирано становище на главния архитект по смисъла на чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ води до съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като препятства възможността да се установят обхвата и съдържанието на допуснатото изменение, както и неговото съответствие с действащата устройствена уредба и предвижданията на ОУП. Приел е още, че оспорената заповед не съдържа достатъчно ясна и конкретна разпоредителна част. В нея не са индивидуализирани конкретните устройствени показатели, предмет на изменението, нито е ясно какви именно параметри на застрояване следва да бъдат променени. Липсата на графична част към заповедта допълнително препятства възможността да бъде извършена ефективна съдебна проверка относно законосъобразността на акта. Посочването единствено, че устройствените показатели следва да бъдат приведени в съответствие с устройствена зона „Смф", не е достатъчно, за да бъдат определени пределите на административното производство и неговият предмет.

Във връзка с горното, с писмо изх.№ САГ26-ГР00-1314/08.06.2026г. на зам.-кмета на Столична община на „ГИС-София" ЕООД е възложено служебно изработване на скица-предложение за изменение на плана за застрояване в обхвата на имота за привеждане на действащия ПУП в съответствие с ОУП на СО.

С писмо изх.№ ГИС26-07-00-718/1/16.06.2026г. в НГПР – СО е внесена скица – предложение за изменение на ПУП-ИПЗ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, одобрен от Министерски съвет с решение № 960/2009г., УПИ I-464„за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв.7 попада в устройствена зона „Смф" и съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) е с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%, Кинт: 3,5, мин. озеленена площ: 40% (мин. 25% от озелената площ е с висока дървесна растителност).

Действащият подробен устройствен план (ПУП) в обхвата на УПИ I-464, кв. 7, м. „Кръстова вада", район „Триадица" – СО е одобрен с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС. С цитираното решение е одобрен проект за ИПРЗ за УПИ I, кв. 7, м. „Кръстова вада", изменение на плана за улична регулация от о.т.13а до о.т.15 и от о.т.15 до о.т.521 и от о.т.15 до о.т.100 и работен устройствен план за нов УПИ I-464 „за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв.7, м. „Кръстова вада".

С одобрения с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС проект за ПУП в УПИ I-464 се предвижда високоетажно застрояване – сграда на 55 етажа с преходи в етажността с максимална височина Н – 215м, свързана със застрояването в УПИ II-2202,2204 „за магазин Билла с паркинг и подземен паркинг" и свободностояща сграда на 2 етажа с максимална височина Н – 13 м, както и подземен гараж на 5 подземни нива. Предвидена е и подземна връзка с подземното ниво на сградата в УПИ I-133,523,524,1907,2293, кв. 9, м. „Драгалевска спирка". С работния устройствен план се конкретизира застрояването в УПИ I-464 „за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7, като при одобряването на проекта е приложено тълкувателно писмо № 70-00-935/26.10.2007г. на МРРБ относно имотите, разположени на три улици във връзка с приложимостта на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ по отношение на плътността и интензивността на застрояване, които в този случай не се ограничават.

Видно от таблицата с устройствени показатели на одобрения с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС проект за ПУП не са посочени конкретни стойности за постигнатите с плана параметри, посочено е, че коефициента на интензивност (Кинт) и максималната плътност на застрояване не се ограничават с прилагането на нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ въз основа на тълкувателно писмо № 70-00-935/26.10.2007г. на МРРБ.

Разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (изм. ДВ, бр. 61 от 27.07.07 г.), действала към момента на одобряване на горецитирания ПУП дава възможност за постигане на по-високи показатели на застрояване - плътност и интензивност в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии.

В настоящия случай застрояването в УПИ I-464 е свързано само със застрояването в УПИ II-2202,2204 „за магазин Билла с паркинг и подземен паркинг".

Предвид горното, прилагането на тълкувателно писмо № 70-00-935/26.10.2007г. на МРРБ при одобряването на проекта за ПУП с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС води до противоречие с разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ в относимата редакция и противоречие с устройствените параметри по ОУП на СО за устройствената зона, в която попада имота, като е надвишен допустимия коефициент на интензивност (Кинт).

В тази връзка одобреният с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017 г. на СОС проект е неприложим в частта на плана за застрояване и РУП, тъй като е одобрен при съществени закононарушения.

От главния архитект на СО е изразено становище, в изпълнение на изискването на чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

С оглед на гореизложените нарушения и несъответствия на материалноправните разпоредби на ЗУТ и ЗУЗСО, и изразеното становище на главния архитект на СО във връзка с чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ се установява необходимост от служебно изменение на действащия ПУП на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 5 от ЗУТ.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план е от компетенциите на кмета на Столична община на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ.

Действащият подробен устройствен план (ПУП) в обхвата на УПИ I-464, кв. 7, м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", район „Триадица" – СО е одобрен с решение № 45 по протокол № 24 от 30.03.2001 г. на СОС, поправено с решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002 г. на СОС, заповед № РД-09-50-484/19.06.2015г. на главния архитект на Столична община и решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС.

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

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, УПИ I-464„за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв.7 попада в устройствена зона „Смф" и съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) е с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване: 60%, Кинт: 3,5, мин. озеленена площ: 40% (мин. 25 % от озелененатa площ е с висока дървесна растителност).

С одобрения с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС проект за ПУП в УПИ I-464 се предвижда високоетажно застрояване-сграда на 55 етажа с преходи в етажността с максимална височина Н – 215м, свързана със застрояването в УПИ II-2202,2204„за магазин Билла с паркинг и подземен паркинг" и свободностояща сграда на 2

етажа с максимална височина Н – 13 м, както и подземен гараж на 5 подземни нива. Предвидена е и подземна връзка с подземното ниво на сградата в УПИ I-133,523,524,1907,2293, кв. 9, м. „Драгалевска спирка".

Видно от конкретното предназначение на УПИ, а именно: „за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост" и котираните в работния устройствен план отстояния до странични регулационни граници, предвидените сгради в УПИ I-464 са със смесено предназначение, съгласно §5, т. 29а от ДР на ЗУТ.

Видно от таблицата с устройствени показатели на одобрения с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС проект за ПУП не са посочени конкретни стойности за постигнатите с плана параметри, а е посочено, че коефициента на интензивност (Кинт) и максималната плътност на застрояване не се ограничават с прилагането на нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ въз основа на тълкувателно писмо № 70-00-935/26.10.2007г. на МРРБ.

Разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ (изм. ДВ, бр. 61 от 27 Юли 2007г.), действала към момента на одобряване на действащия ПУП с решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС гласи, че: „Плътността и интензивността на застрояване не се ограничават в ъгловите урегулирани поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии".

Видно от одобрената графична част към решение № 160 по протокол № 30/06.04.2017г. на СОС по отношение на УПИ I-464 е предвидено свързано застрояване на едната странична регулационна линия към УПИ II-2202,2204, кв. 7.

На север, УПИ I-464 граничи с ул. „Тодор Каблешков", а предвидената топла връзка над булеварда със сградата в УПИ I-133, 523, 524, 1907, 2293 в кв. 9, м. „Драгалевска спирка" не представлява основно застрояване.

Съгласно даденото определение за „свързано застрояване" в § 5, т. 22 от ДР на ЗУТ, свързаното застрояване е това застрояване, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имота (УПИ) се разполагат допрени една до друга на имотни граници. Свързаното застрояване в съседни УПИ представлява допиране на сградите на основно застрояване.

От гореизложеното е видно, че при одобряването на проекта за ПУП не е била приложима разпоредбата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ и неправилното й прилагане от своя страна е довело до предвиждане на застрояване, което надхвърля предвидените в ОУП параметри на застрояване за устройствена зона „Смф", в която попада УПИ I-464.

От друга страна, посоченото в одобрения проект за ПУП тълкувателно писмо на зам. – министър на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007 г. относно имотите, разположени на три улици и приложимостта на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ не представлява тълкувателен акт на ЗУТ, нито по смисъла на самия закон, нито по смисъла на Закона за нормативните актове (ЗНА). Писмото представлява отговор на МРРБ по запитване от страна на дадено лице по конкретен казус, различен от предвиденото в УПИ I-464 застрояване.

Предвид всичко изложено е обоснована необходимостта от служебно изменение на действащия ПУП, в частта на плана за застрояване за УПИ I-464, кв. 7, м. „Кръстова вада" и м. Южен парк – IV част", район „Триадица" – СО, което цели привеждане на подробният устройствен план в съответствие с устройствените параметри по ОУП на СО за устройствена зона „Смф".

В тази връзка е изработена скица-предложение за изменение на действащия ПУП, съгласно която в УПИ I-464 „за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7 се предвижда ново високоетажно застрояване, свързано със застрояването в УПИ II-2202,2204 „за магазин Билла с паркинг и подземен паркинг". Новопредвиденото застрояване, предмет на исканото изменение е показано с ограничителни линии, с

изключение на частта, предвидена за покриване на свързаното към УПИ II-2202,2204 застрояване, което не се променя спрямо действащия застроителен план и е в съответствие с нормата на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ.

С изменението на плана за застрояване в УПИ I – 464 не се предвижда изменение на начина и характера на застрояване по действащ ПУП, а само промяна на устройствените показатели, които да се приведат в съответствие с тези по ОУП на СО, а именно: от Кинт: без ограничение, максимална плътност на застрояване: без ограничение и минимална озеленена площ 40% се предвижда: Кинт: 3,5, максимална плътност на застрояване: 60 %, минимална озеленена площ 40% (мин. 25 % от озелененатa площ е с висока дървесна растителност).

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

С изменението на плана за застрояване в УПИ I-464 не се предвижда промяна на функционалното предназначение на застрояването по действащ ПУП и не се предвижда изменение на действащия план за регулация.

Основание за изменение на действащият ПУП е нормата на чл. 134, ал. 2, т. 5 от ЗУТ.

Проектът следва да се изработи при спазване изискванията на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ за покриване на калканните стени при свързано застрояване, чл. 26 от ЗУТ по отношение на външната линия на застрояване към улиците от първостепенната улична мрежа, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ за разстоянието на нежилищните сгради до вътрешните граници на урегулиран поземлен имот.

За осигуряване на необходимите места за паркиране, съгласно чл. 43 от ЗУТ в УПИ I-464 „за ЖС, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7 е предвиден подземен гараж на 2 нива.

Проектът за ПУП ще се изработи служебно като се възложи по реда на чл. 135, ал. 5 във връзка с чл. 126 от ЗУТ.

С оглед на тези мотиви, събраните в административното производство доказателства и на основание чл. 135, ал. 5 от ЗУТ във връзка с чл. 134, ал. 2, т. 5 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

НАРЕЖДАМ:

1. Да се изработи служебно проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за застрояване за УПИ I-464 „за жилищно строителство, koo, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", м. „Кръстова вада" и м. „Южен парк – IV част", кв. 7, район „Триадица" – СО без промяна на начина и характера на застрояване и неговото предназначение по действащ ПУП и при спазване на параметрите за устройствена зона „Смесена многофункционална зона" (Смф), посочени в т. 2 от настоящата заповед.

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

Съгласно ОУП на СО: „Смесена многофункционална зона" (Смф), съгласно т. 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО) и схема на ОУП на СО по част „Центрова система третичен сектор", „Йерархична структура на Комплексните обслужващи центрове от трето ниво (III А – „Структурообразуващ"), с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 60%; максимален Кинт. 3,5; минимална озеленена площ 40%, (мин. 25% от озелененатa площ е с висока дървесна растителност); максимална кота -

съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания" за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО;

При изработването на проекта за изменение на плана за застрояване следва да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001 г. на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба № 7/2003 г. за ПНУОВТУЗ. Проектът да се изработи върху вярна извадка от действащия ПУП и актуална кадастрална карта. Да се обозначат техническите характеристики на прилежащата улична регулация. Да се покажат сервитутите на инж. инфраструктура, попадащи в обхвата на разработката. Да се спази чл.116а от ЗУТ.

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

Проектът за ПУП да се съгласува от „Електроразпределителни мрежи запад" ЕАД, „Топлофикация София" ЕАД, „Софийска вода" АД и от „Метрополитен" ЕАД.

Да се представи проект за постоянна организация на движението, съгласуван от ОПП на СДВР и дирекция „Планиране, развитие и управление на градската мобилност"– Столична община.

3. Изработването на проекта за ПУП да се възложи по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ със средства на общинския бюджет, в обхвата и при спазване на изискванията по т. 1 и т. 2.

4. Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ от район „Триадица" СО 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 „Градско планиране и развитие" на Столична община.

5. Екземпляр от заповедта да се изпрати на кмета на район „Триадица" СО 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 обслужване и контрол" на Направление „Градско планиране и развитие " на Столична община.

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

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

ВАСИЛ ЦЕРЗИЕВ