



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 ,
<https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Предложение за промяна на подробния устройствен план за местност „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464 с отреждане „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

Представям на Вашето внимание подготвен доклад и проект за решение за одобряване на предложение за промяна на подробния устройствен план за местност „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464 с отреждане „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Писмо № 70-00-935/26.10.2007 г. на МРРБ;
4. Заповед № РА50-432/05.07.2016 г. на главния архитект на Столична община;
5. Решение на № 160 от 06.04.2017 г. на СОС;



ДОКЛАД.docx

1.



ПРОЕКТ НА
РЕШЕНИЕ.docx

2.

3.



ПИСМО МРРБ.pdf



Заповед
РА50-432.pdf

4.



Решение СОС
160.pdf

5.

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=WWZ7HGAI8mk=>

ВНОСИТЕЛ:

14.7.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Bogdana

Panayotova

Съгласували чрез АИСНАГ:

*Милена Иванова - директор на дирекция ПНО
арх. Н. Петков - вр.и.д. директор дирекция ТП
арх. Светломир Колев - началник отдел УП*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358 , <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – главен архитект на Столична община

ЗА: Предложение за промяна на подробния устройствен план за местност „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464 с отреждане „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

На основание чл. 68, ал. 1 и ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, във връзка със заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. и № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г., двете на кмета на Столична община, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад, относно предложение за промяна на подробния устройствен план за местност „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I – 464 с отреждане „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“.

Действащият понастоящем подробен устройствен план за посочения по-горе УПИ е приет с решение на СОС № 160 от 06.04.2017 г. по доклад на заемачия тогава длъжността главен архитект на СО, арх. Здравко Здравков. Със своя заповед № РА50-432/05.07.2016 г. той е разрешил изработването на проект за ИПРЗ и РУП на УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7, м. "Кръстова вада", район "Триадица", в която са указани задължителни предписания към изработване на проекта.

С проекта за изменение на **плана за регулация** /приет първоначално през 2001 г. и двукратно променян с решения на СОС от 2013 и 2014 г./

е предвидена промяна в отреждането на УПИ I за имота по кадастрална карта, като в останалата част предназначението не се променя. Създава се УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост". Новият УПИ I - 464 попада в зона „Смф“ и в Комплексен обслужващ център от трето ниво („III А – Структурообразуващ“) по ОУП на СО. С проекта за изменение на **плана за застрояване** в УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“ се предвиждат две сгради – на два етажа **и на 55 етажа**. С работния устройствен план се конкретизира предвиденото застрояване, като при одобряването на проекта се предлага прилагането на „тълкувателно писмо“ на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007 г. относно имотите, разположени на три улици и приложимостта на чл. 27, ал. 3 /впоследствие променен/ от ЗУТ по отношение плътността и интензивността на застрояване, **които в този случай не се ограничават**.

Впоследствие, на свое заседание на 06.04.2017 г., СОС, със свое решение № 160, одобрява предложения проектоплан, като решението на съвета е в пълен унисон с предложенията, съдържащи се в доклада на арх. Здравков.

Какво показва анализа на решението на СОС от фактическа и правна гледна точка:

1. Нито докладът, нито решението на СОС не съдържат конкретна аргументация от устройствен, икономически, социален или благоустройствен характер, какво действително налага промяната на действащия за имота план. В този смисъл, решението на СОС представлява един немотивиран индивидуален административен акт.

2. Формално, като основания за промяна на плана са посочени чл.134, ал. 1, т. 1 ЗУТ, както и чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ. Първият текст дава като основание за промяна на ПУП настъпване на съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът, чиято промяна се предлага. Обосноваване и доказване на тези общественно-икономически или устройствени промени в решението на СОС не съществуват. Втората норма предвижда като основание за исканата промяна наличие на съгласие на всички собственици на имота. Всъщност, това е т. нар. „универсално основание“ за промяна на действащ ПУП, когато не може да се докаже наличието на друго основание. Това е още един мотив в подкрепа на твърдението за пълна липса на мотиви /законосъобразни/ за реализация на исканата промяна.

3. Най- големият проблем, съдържащ се в решението на СОС, е приемането като основание за одобряване на ПУП, в който плътността и интензивността /респективно и височината/ на застрояване на бъдещото строителство не се ограничават, е едно „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. Считаю, че въпросното писмо, благодарение на което в УПИ се допуска

строителство на сграда на 55 етажа, въобще не представлява валидно правно основание за това, поради следните съображения:

- Въпросното писмо не представлява тълкувателен акт на ЗУТ, нито по смисъла на самия закон, нито по смисъла на Закона за нормативните актове /ЗНА/. Съгласно чл. 50 от ЗНА, задължително тълкуване на нормативен акт дава органът, който е издал акта. В ЗУТ, по това време, не съществува нито един текст, който дава право на министъра на регионалното развитие и благоустройството или на оправомощено от него лице да тълкува закона и на това основание да дава задължителни указания за правоприлагащите органи.

- Писмото, в действителност, представлява отговор на МРРБ на запитване от страна на дадено лице по конкретен казус. Самият отговор почива изключително на анализ на фактите и обстоятелствата, непосредствено свързани с обект, съвсем различен от бъдещото застрояване на УПИ I - 464 и то десет години по-късно. Самото писмо няма правна сила да задължи никого да се съобрази със съдържащите се в него доводи, дори и неговите адресати. Напълно погрешно е този документ да се възприема като задължително указание, тълкувателен акт или дори - източник на правото. Очевидно, СОС няма никакво валидно правно основание, което да оправдае отпадането на ограниченията на плътността и интензивността на застрояване на допустимото строителство.

Имайки предвид изложеното дотук, можем с основание да твърдим, че с решение № 160 от 06.04.2017 г. незаконосъобразно и немотивирано е одобрен проект за ИПРЗ и РУП на УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост", кв. 7, м. "Кръстова вада", район "Триадица", с който е създаден УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост". Новият план значително уврежда правото на столичани да имат благоприятни условия за живеене, труд и отдих, което е и приоритетната цел на ЗУТ, заложена чл.1, ал. 1 ЗУТ.

По тези причини, считам, че действащият ПУП за УПИ I- 464 местност „КРЪСТОВА ВАДА“, кв. 7 следва да бъде променен на основание чл. 134, ал. 2, т. 5 ЗУТ, а именно, когато се констатира, че „планът е одобрен при съществени закононарушения“. В конкретната хипотеза не са налице и случаите, в които това основание е неприложимо - има влязло в сила решение на съд или планът е приложен.

УВАЖЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Моето твърдо убеждение е, че наш дълг е по конкретния казус да предприемем всички възможни действия за възстановяване на законосъобразността на градоустройството за съответната територия, защитавайки в максимална степен обществения интерес - правото на всички софиянци и гости на столицата на една благоприятна жизнена среда. Затова, предлагам СОС да приеме следното решение:

1. Въз основа на доклада на главния архитект на Столична община и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, дава съгласие кметът на Столична община да проведе процедура по изменение на влязъл в сила ПУП за УПИ I- 464 местност „Кръстова вада“, кв. 7 с предназначение „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“, на основание чл. 134, ал.2, т.5 от ЗУТ, имайки предвид мотивите, изтъкнати в доклада;

2. Предназначението на имота да остане непроменено, а устройствените показатели да бъдат в пълно съответствие с показателите за устройствена зона „Смф“ и в Комплексен обслужващ център от трето ниво /III А – „Структурообразуващ“/ по ОУП но СО и заложен в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

ВНОСИТЕЛ:

14.7.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласували чрез АИСНАГ:
Милена Иванова –директор дирекция ПНО
арх. Н. Петков – вр.и.д. директор дирекция
арх. Светломир Колев- началник отдел УП*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет

от година

ЗА: Одобряване на предложение за промяна на подробния устройствен план за местност „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464 с отреждане „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“.

Мотиви: Действащият понастоящем подробен устройствен план за УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв. 7, е приет с решение на СОС № 160 от 06.04.2017 г. по доклад на заемачия тогава длъжността главен архитект на Столична община. Със своя заповед № РА50-432/05.07.2016 г. той е разрешил изработването на проект за ИПРЗ и РУП на УПИ I-134 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“, кв. 7, м. „Кръстова вада“, район „Триадица“, в която са указани задължителни предписания към изработване на проекта.

С проекта за изменение на плана за регулация /приет първоначално през 2001 г. и двукратно променян с решения на СОС от 2013 и 2014 г./ е предвидена промяна в отреждането на УПИ I за имота по кадастрална карта, като в останалата част предназначението не се променя. Създава се УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“. Новият УПИ I - 464 попада в зона „Смф“ и в Комплексен обслужващ център от трето ниво („III А – Структурообразуващ“) по ОУП на СО. С проекта за изменение на плана за застрояване в УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“ се предвиждат две сгради – на два етажа и на 55 етажа. С работния устройствен план се конкретизира предвиденото застрояване, като при одобряването на проекта се предлага прилагането на „тълкувателно писмо“ на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007 г. относно имотите, разположени на три улици и приложимостта на чл. 27, ал. 3 /впоследствие променен/ от ЗУТ по отношение плътността и интензивността на застрояване, които в този случай не се ограничават.

Впоследствие, на свое заседание на 06.04.2017 г., СОС, със свое решение № 160, одобрява предложението за проектоплан, като решението на съвета е в пълен унисон с предложението, съдържащи се в доклада на главния архитект на Столична община.

Какво показва анализа на решението на СОС от фактическа и правна гледна точка:

1. Нито докладът, нито решението на СОС не съдържат конкретна аргументация от устройствен, икономически, социален или

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

благоустройствен характер, какво действително налага промяната на действащия за имота план. В този смисъл, решението на СОС представлява един немотивиран индивидуален административен акт.

2. Формално, като основания за промяна на плана са посочени чл.134, ал. 1, т. 1 ЗУТ, както и чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ. Първият текст дава като основание за промяна на ПУП настъпване на съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът, чиято промяна се предлага. Обосноваване и доказване на тези общественно-икономически или устройствени промени в решението на СОС не съществуват. Втората норма предвижда като основание за исканата промяна наличие на съгласие на всички собственици на имота. Всъщност, това е т. нар. „универсално основание“ за промяна на действащ ПУП, когато не може да се докаже наличието на друго основание. Това е още един мотив в подкрепа на твърдението за пълна липса на мотиви /законосъобразни/ за реализация на исканата промяна.

3. Най- големият проблем, съдържащ се в решението на СОС, е приемането като основание за одобряване на ПУП, в който плътността и интензивността /респективно и височината/ на застрояване на бъдещото строителство не се ограничават, е едно „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. Считам, че въпросното писмо, благодарение на което в УПИ се допуска строителство на сграда на 55 етажа, въобще не представлява валидно правно основание за това, поради следните съображения:

- Въпросното писмо не представлява тълкувателен акт на ЗУТ, нито по смисъла на самия закон, нито по смисъла на Закона за нормативните актове /ЗНА/. Съгласно чл. 50 от ЗНА, задължително тълкуване на нормативен акт дава органът, който е издал акта. В ЗУТ, по това време, не съществува нито един текст, който дава право на министъра на регионалното развитие и благоустройството или на оправомощено от него лице да тълкува закона и на това основание да дава задължителни указания за правоприлагащите органи.

- Писмото, в действителност, представлява отговор на МРРБ на запитване от страна на дадено лице по конкретен казус. Самият отговор почива изключително на анализ на фактите и обстоятелствата, непосредствено свързани с обект, съвсем различен от бъдещото застрояване на УПИ I – 464 и то десет години по-късно. Самото писмо няма правна сила да задължи никого да се съобрази със съдържащите се в него доводи, дори и неговите адресати. Напълно погрешно е този документ да се възприема като задължително указание, тълкувателен акт или дори – източник на правото. Очевидно, СОС няма никакво валидно правно основание, което да оправдае отпадането на ограниченията на плътността и интензивността на застрояване на допустимото строителство.

Предвид горното, с решение № 160 от 06.04.2017 г. незаконосъобразно и немотивирано е одобрен проект за ИПРЗ и РУП на УПИ I-134 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси,

Електронно подписан документ с електронен подпис. Приложение към доклад.

подземен гараж и трафопост", кв. 7, м. "Кръстова вада", район "Триадица", с който е създаден УПИ I-464 "за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост". Новият план значително уврежда правото на столичани да имат благоприятни условия за живеене, труд и отдих, което е и приоритетната цел на ЗУТ, заложен чл.1, ал. 1 ЗУТ.

По тези причини, действащият ПУП за УПИ I- 464 местност „КРЪСТОВА ВАДА“, кв. 7 следва да бъде променен на основание чл. 134, ал. 2, т. 5 ЗУТ, а именно, когато се констатира, че „планът е одобрен при съществени закононарушения“. В конкретната хипотеза не са налице и случаите, в които това основание е неприложимо – има влязло в сила решение на съд или планът е приложен.

Предвид установената фактическа обстановка, с цел предприемане на действия за възстановяване на законосъобразността на градоустройството за съответната територия, защитавайки в максимална степен обществения интерес – правото на всички софиянци и гости на столицата на една благоприятна жизнена среда, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие кметът на Столична община да проведе процедура по изменение на влязъл в сила ПУП за УПИ I- 464 местност „Кръстова вада“, кв. 7 с предназначение „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“, на основание чл. 134, ал.2, т.5 от ЗУТ, имайки предвид мотивите, изтъкнати в решението;

2. Предназначението на имота по т. 1 да остане непроменено, а устройствените показатели да бъдат в пълно съответствие с показателите за устройствена зона „Смф“ и в Комплексен обслужващ център от трето ниво /III А – „Структурообразуващ“/ по ОУП но СО и заложен в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2025 г., Протокол № .. от2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

дирекция
Направление
градоустройство "

Директор
„Правно-нормативно
обслужване " към
„Архитектура и

на
към
и

14.7.2025 г.

X Милена Иванова
ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

*Съгласували чрез АИСНАГ:
арх. Н. Петков – вр.и.д. директор дирекция ТП
арх. Светломир Колев – началник отдел „УП“*