



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗАПОВЕД

САГ25-РА53-694/10.11.2025
(регистрационен индекс, дата)

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-930/02.05.2025 г. от Димитър Дуковски с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ V-„за озеленяване с режим на Тзо“, кв. 2856, м. „Ж.к. Борово“, район „Красно село“ – Столична община с цел урегулиране на собствения му поземлен имот с идентификатор 68134.206.1728 в самостоятелен УПИ с предназначение „за жилищни нужди“.

Към заявлението са приложени: скица-предложение; скица за ПИ с идентификатори 68134.206.1728, издадена от СГКК-гр. София; цветна комбинирана скица по смисъла на чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; документи за собственост и вносна бележка за платена такса.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-930-[1]/05.06.2025 г. скицата-предложение за изменение на ПУП е изпратена на кмета на район „Красно село“ за изразяване на становище относно предвиденото отпадане на публично мероприятие; налице ли са започнали производства по придобиване на имота от Столична община с цел прилагане на действащия ПУП и има ли в имота съществуващо мероприятие, което трябва да се запази.

Към момента не е постъпило становище от кмета на район „Красно село“.

Имотът попада в урбанизирана територия, зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк), съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столична община (ЗУЗСО).

Заявлението и приложените документи са разгледани от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-52/31.07.2025 г, т. 20.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за V-„за озеленяване с режим на Тзо“ в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.206.1728, попадащ в УПИ, кв. 2856, м. „Ж.к. Борово“ е направено от заинтересувани лица по смисъла на чл. 135, ал. 1 във връзка с чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно – Димитър Дуковски, в качеството му на собственик на имота – предмет на плана.

Горното се установява от приложените документи за собственост и скици.

Действащият план за регулация и застрояване на м. „ж.к. Борово“, е одобрен с

решение № 404 по протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

Съгласно ПУП, одобрен с решение № 43/18.07.2013 г. на СОС, поземлен имот с идентификатор 68134.206.1728 попада в УПИ V „за озеленяване с режим на Тзо“, кв. 2856.

Съгласно ОУП на СО, имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Видно от скицата – предложение се променят границите на УПИ V „за озеленяване с режим на Тзо“, с цел създаване на нов УПИ IX с предназначение за „жилищно строителство“.

УПИ V – „за озеленяване с режим на Тзо“ представлява терен за озеленяване в жилищен комплекс, предвиден за широко обществено ползване. Същият представлява „озеленена площ“, съгласно §1 от допълнителните разпоредби на ЗУЗСО и е част от зелената система на СО.

С одобряването на ПУП с решение № 404/28.07.2013 г. на СОС жилищният комплекс е реструктуриран и УПИ V „за озеленяване с режим на Тзо“, е предвиден да обезпечи необходимото озеленяване в комплекса, съгласно чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

УПИ V е с реализирана висока гървесна растителност и по смисъла на чл. 10, ал. 1 и ал. 6 от ЗУЗСО представлява реализирано мероприятие – озеленена площ за широко обществено ползване и част от зелената система на СО. Според дефиницията в § 1, т. 3 от ДР на ЗУЗСО „озеленена площ“ са всички съществуващи или предвидени не само с Общия устройствен план територии и поземлени имоти, но и/или тези, определени с подробния устройствен план.

С чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ е забранена промяната на предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

В ЗУЗСО, който е специален по отношение на ЗУТ за територията на СО, не е предвидена възможност за промяна на предназначението на озеленени площи, изградени, съгласно действащите подробни устройствени планове. За реализираните зелени площи е дадена възможност за запазването им дори когато попадат в терени с други функции, чрез отреждането им за озеленяване по реда на чл. 10, ал. 4 от ЗУЗСО.

Предвид изложеното промяната на предназначението на УПИ V „за озеленяване с режим на Тзо“ с цел урегулиране на ПИ 68134.206.1728 е недопустимо съгласно чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 10, ал. 1 и ал. 6 и чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО.

Предложението е в нарушение и на нормата на чл. 134, ал. 4, т. 2 от ЗУТ, който не разрешава изменение на ПУП с цел промяна на предназначението на терени, определени с ПУП за озеленени площи, освен в случаите по чл. 62а, ал. 2 – ал. 5 от ЗУТ, които не са относими за настоящия случай.

Теренът е част от площта на територията, оформяща междублоковото пространство в квартала в което са изпълнени благоустройствени мероприятия по озеленяване, поради което е налице хипотезата за оформяне на имота като озеленена площ за широко обществено ползване.

Със заявеното изменение се нарушава целта на закона в чл. 1, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ устройството на територията да гарантира устойчиво развитие и благоприятни

условия за живеене, труд и отдих на населението. Мероприятието по действащ ПУП – озеленяване за широко обществено ползване и уличната регулация са изцяло в обществен интерес. В случая исканото изменение е нецелесъобразно и при преценка по чл. 6 от АПК на обществената полза от изменението на плана, се установява необходимост от запазване на действащия ПУП като най-благоприятен и икономично осъществим вариант за обществото. Предложението не отговаря и на изискването на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за целесъобразно устройство на територията. С исканото изменение ще се наруши баланса на територията на жилищния комплекс във връзка с осигурения минимален процент озеленяване по чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7 на МРРБ.

Със скицата-предложение не се доказва осигуряване на достъп до улица на новоиздаден УПИ, предвид наличие на паркинг в действащата улична регулация пред лицето му, с което не е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С мотивираното предложение за ИПЗ се предвижда ново застрояване в квартала, което неизбежно води до завишаване на параметрите за плътност и кинт при създаване на комплексът и съответно намаляване на площите за широко обществено ползване. Не е допустимо разрешаване изработването на проект за ПУП по настоящото искане, тъй като с предвиждането на ново застрояване в новообразуван УПИ ще се надвишат показателите на плана, по който е създаден жилищният комплекс, съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, и на последващ етап от производството по одобряване на проект за ПУП същото отново не би могло да бъде изпълнено.

Поради изложеното, недопускането на изработване на проект за ПУП цели защита интересите на заявителите, с оглед възпрепятстване на излишно забавяне на производството, като с прекратяването му на ранен етап се цели спазване изискването за бързина на процеса, съгласно чл. 11 от АПК.

Преценката за целесъобразност и икономичност на плана, изискуема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, следва да се извършва не само с оглед цялостното устройствено решение, но и при спазване разпоредбите относно отделните имоти и с оглед правата и интересите на всеки отделен адресат на тези предвиждания. Поземлените имоти не следва да се разглеждат изолирано, а като част от територията в обхвата на разработката. Цитираната разпоредба държи сметка не само за икономичност на предвижданията досежно част от имотите, а и за възможността за целесъобразно устройство на кварталите, т.е. преценката за съответствие на разработката с изискването на чл. 108, ал. 5 ЗУТ следва да се извършва съвкупно, както спрямо конкретния имот, така и от гледна точка на цялостното устройствено решение.

Предвид горното мотивираното предложение е нецелесъобразно, поради което не са изпълнени изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

При подаване на искане за изменение на подробен устройствен план административният орган не действа в условията на обвързана компетентност, а следва да прецени дали са всички законови изисквания за разрешаване изработването на проект за ИПУП. Законодателят използва „може“, което е само една правна възможност. За издаване на разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план не е достатъчно подаденото заявление да е от заинтересувано лице, предложението за изменение на ПУП следва също да отговаря на всички останали законови изисквания, като при издаването на административен акт компетентният орган следва да провери и за целесъобразността на искането. В случай, че то противоречи дори на едно от изискванията, компетентният орган не следва да го разреши.

Предвид изложеното и на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ във връзка л. 134, ал. 4, т. 2 от ЗУТ, чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 10, ал. 1, ал. 2, т. 8, ал. 6 и чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО, чл. 4, чл. 6 и чл. 11 от АПК, чл. 103, ал. 4 във връзка с чл. 104, ал. 1, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 22, ал. 1-7 от ЗУТ, устройствена категория по т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/31.07.2025г, т. 20.

ОТКАЗВАМ:

Да разреши да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват на УПИ „за озеленяване с режим на Тго“, кв. 285б, м. „Ж.к. Борово“, район „Красно село“ – Столична община с цел урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.206.1728 в самостоятелен УПИ с предназначение „за жилищни нужди“ район „Красно село“ – Столична община.

Заповедта да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на § 4 от ДР на ЗУТ.

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

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

КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ

„