



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВЪЗРАЖДАНЕ”

гр.София 1303, бул.“Ал.Стамболийски”№62, тел. 02/ 981 43 64, ф.9870794

### ЗАПОВЕД

#### ЗА ПРЕМАХВАНЕ НА НЕЗАКОНЕН СТРОЕЖ

№ РВЕ 25-РА 30-1/ 30.10.....2025г.

На основание чл. 225а, ал.1 във връзка с чл. 225, ал.2, т.1 и т. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с Констативен акт № 1 от 01.10.2025 г., заведен в деловодството на районната администрация под № РВЕ25-ВК66-364[5], съставен от служителите на СО-район „Възраждане“ : инж. Галина Кирилова – главен експерт в отдел „Архитектура и контрол по строителството“ и арх. Александър Няголов – главен експерт в отдел „Архитектура и контрол по строителството“, длъжностни лица по смисъла на чл. 223, ал. 2 от ЗУТ,

Издавам настоящата Заповед за премахване на незаконен строеж, на основание правомощия делегирани ми от Кмета на Столична община – г-н Васил Терзиев, обективирани в неговата Заповед № СОА-РД09-1193/03.02.2025 г., точка 7.43, Като съобразих следното :

#### КОНСТАТИВНО – СЪОБРАЗИТЕЛНА ЧАСТ :

Горепосочените длъжностни лица извършиха служебна проверка на завършен незаконен строеж, който е разположен в два съседни имота :

I. В УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, който попада в устройствена зона Тзв – „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), и Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

Строежът в този урегулиран поземлен имот представлява:

1. Двуетажна постройка, извън сградата на съществуващия хотел, изградена към залата на ресторанта на хотела, и пространствено свързана с разположения в партерното му ниво ресторант. Достъпът до изградения незаконен строеж се осъществява през рецепцията на хотела. В новоизградената постройка са изпълнени нови вентилационни системи, електроинсталации и аварийно евакуационно осветление. Постройката е правоъгълна в план, изпълнена с метална носеща конструкция, с покрив от термопанели и оградящи стени от неустановен строителен материал, вероятно термопанели. Приблизителните размери на изпълнения строеж са 25/двadesет и пет/ метра на 25 /двadesет и пет/ метра и височина около 6 /шест/ метра до билото на двускатен покрив от термопанели.



2. Установена е и изградена асансьорна шахта, обособена като самостоятелен обект и изпълнена от стоманена конструкция и оградащи стени от еталбонг, която е плътно долепена до северната фасада на хотела и стига до последното му ниво.

При изготвяне на окомерната скица за извършеното незаконно строителство се установи, че описаната в т. I.(1) на настоящата заповед незаконна постройка, съгласно действащия подробен устройствен план попада в имот с идентификатор 68134.303.334, който е публична общинска собственост с начин на трайно ползване – за първостепенна улица, и е с предназначение – Територия на транспорта.

II. В УПИ IV-за озеленяване (поземлен имот с идентификатор 68134.303.274), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, административен адрес : „Инж. Иван Иванов“ № 85, който също попада в устройствена зона ТЗВ - „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), и Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет.

От описаната в т. I (1) незаконна постройка /строеж по смисъла на ЗУТ/ в УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“ се излиза към лятна градина частично покрита от:

1. Навес на нивото на терена, покрива на който служи за под на открита тераса на горното ниво. Така описаната незаконна двуетажна постройка е изградена с метална конструкция. Подът на терасата е изпълнен от термопанели и същата е частично покрита с подвижна пергола, чиято конструкция стъпва върху пода. Достъпът до терасата се осъществява от две места: външно – чрез открита метална Г – образна стълба разположена в същия имот, както и от второ ниво от вътрешността на изградената в съседния УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128 незаконна постройка, описана в т. I

2. В югозападната част на имота е разположена и едноетажна постройка от термопанели, затворена с ролетна гаражна врата и долепена врата до нея.

III. От извършената служебна справка чрез отдалечен достъп на данни за имот в Агенцията по вписванията, се установи следното :

1. УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, с административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, заедно с построената в него сграда, представлява хотел, като поземленият имот и сградата са собственост на „Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представлявано от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“.

2. УПИ IV-за Озеленяване (поземлен имот с идентификатор 68134.303.274), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, с административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85 е собственост на „Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представлявано от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“.

Изграденият незаконен строеж е пета категория, съгласно чл. 137, ал. 1 от Закона за устройство на територията.



В районната администрация на Столична община – район „Възраждане“, техническият архив, няма данни за съгласуван и одобрен архитектурен проект, в това число и съгласувани и одобрени части на проект по отношение на извършения незаконен строеж. В техническият архив на Столична община – район „Възраждане“ няма данни за разрешение за строеж, такова не е издавано за незаконния строеж. По отношение на незаконния строеж, не е представен протокол за откриване на строителна площадка, както и заповедна книга.

Извършителят на незаконния строеж не е известен на органите на районна администрация на Столична община – район „Възраждане“.

На 07.10.2025г. е съставен протокол за връчване на съставения Констативен акт №1 от 01.10.2025 г. на Росица Терзийска, която е поела задължението да го предаде на управителя на „Роял сейф“ ЕООД Стоян Стоянов. Констативният акт №1 от 01.10.2025 г. е съобщен по реда на параграф 4 от Допълнителните разпоредби на Закона за устройство на територията, чрез поставянето му на информационното табло на Столична община – район „Възраждане“, за което действие е изготвен протокол с дата от 07.10.2025 г.

На 13.10.2025 г. в деловодството на Столична община – район „Възраждане“ е постъпило Възражение с рег. № РВЕ25-ТД26-1669 против Констативен акт № 1/01.10.2025 г. от „Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представлявано от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“. Възражението е разгледано и подробно анализирано от комисия, назначена със Заповед № РВЕ25-РД09-421/28.10.2025г., която установява, че същото е неоснователно, необосновано, без представени документи, които по безспорен начин да подкрепят изложените в него твърдения, като констатира следното:

А. Неправилно във възражението е посочено, че извършеното строителство се отнася за имот с идентификатор 68134.303.305. Същият имот не е съотносим към съставения Констативен акт, обект на възражението и не се разглежда в него. Констативен акт № 1 от 01.10.2025г. се отнася за поземлен имот с идентификатор 68134.303.335

Б. Изложеното във възражението обстоятелство, че постройката, изградена в В УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, който попада в устройствена зона Тзв – „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ и предмет на т. 1 от Констативния акт не е нов строеж, не отговаря на установените от извършваните проверки обстоятелства. Смяната на покрив, както се твърди, в разглежданото възражение представлява основен ремонт съгласно параграф 5, т. 42 от Допълнителните разпоредби на Закон за устройство на територията и за него се изискват одобрени инвестиционни проекти и издадено по надлежния ред разрешение за строеж. Служебната справка в техническия архив на СО – район „Възраждане“ не установи наличие на строителни книжа и издадено разрешение за строеж. Параграф 5, т. 38 от ДР на ЗУТ ясно и категорично дефинира понятието «строеж» и в този смисъл направените в Констативния акт изводи, че е извършено нарушение на чл. 137, ал. 3 и чл. 148, ал. 1 от ЗУТ са правилни. Посочените във възражението аргументи относно законосъобразността на извършеното строителство не са подкрепени с факти и мотиви, както и липсват представени доказателства /одобрени инвестиционни проекти, разрешение за строеж/, от



които по безспорен начин да се установи, че твърденията на управителя на „Роял сейф“ ЕООД, са основателни.

В. По отношение на премахнатите, но описани в Констативния акт постройките, същите са установени като изградени в имот с идентификатор 68134.303.274 при извършване преди съставяне на акта проверки, за които има надлежно съставени протоколи. Извършената служебна справка в техническия архив на СО-район «Възраждане» не установи наличие на документи, доказващи по безспорен начин законността на премахнатите постройките, както и документи, от които да е видно, че са спазени изискванията на чл. 197, ал. 1 от ЗУТ.

Г. Изложените по-нататък във възражението твърдения, касаещи откритата тераса и едноетажната постройка от термопанели, дори и разгледани в хипотезата на преместваеми обекти /какви то всъщност не са/ са разположени в УПИ IV-за озеленяване (поземлен имот с идентификатор 68134.303.274), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, административен адрес : „Инж. Иван Иванов“ № 85, който също попада в устройствена зона Тзв – „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), и Общия устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, където е забранено извършването на строителни дейности, което е съществено нарушение на нормата на чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

В резултат на гореизложената фактическа обстановка,

#### НАРЕЖДАМ :

1. Да се премахне незаконен строеж разположен в УПИ III-11 (поземлен имот с идентификатор 68134.303.335), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, с административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, подробно описан в т. I от констативно съобразителната част на настоящата заповед.
2. Да се премахне незаконен строеж разположен в УПИ IV-за Озеленяване (поземлен имот с идентификатор 68134.303.274), кв. 128, м-ст. „Бул. Пенчо Славейков“, с административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, подробно описан в т. II от констативно съобразителната част на настоящата заповед.
3. Изпълнителят на незаконните строежи не е известен, но поземлените имоти са собственост на Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представляван от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85. Незаконните строежи са извършени без противопоставяне на собственика на имотите и реално се ползват и стопанисват от него.
4. Определям срок от 60 дни за доброволно изпълнение на заповедта, лицето посочено в т. III доброволно да ги премахне и да извози строителните отпадъци на определените за това места от Столична община за съхранение на строителни отпадъци.
5. При неспазване на срока за доброволно изпълнение по т. 4, ще се пристъпи към принудително премахване на незаконните строежи по реда на чл. 225, ал. 4 от ЗУТ и подзаконовите актове за премахване на незаконни строежи от служители на Столична община – район „Възраждане“, като за целта бъде



- наето търговско дружество за извършване на дейностите по премахване на незаконните строежи. Всички разходи по премахване на незаконните строежи ще бъдат за сметка на възложителя на строежа : Роял сейф" ЕООД, ЕИК 2053944070, представляван от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85.
6. Контрола по изпълнението на заповедта възлагам на инж. Даниела Гекова – зам. мет на СО Р-н „Възраждане“.
  7. Екземпляр от настоящата заповед да се връчи на Стоян Благоев Стоянов или на негов представител, който да поеме задължение да му я предаде и да се залепи на адрес : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“, както и да се публикува в официалният сайт на Столична община – район „Възраждане“ и да се постави на таблото в районната администрация.
  8. На основание чл. 225а от ЗУТ, настоящата заповед да се публикува в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а от ЗУТ.
  9. Заинтересованите лица могат да обжалват настоящата заповед пред компетентният съд – Административен съд – София град, по реда, начина и в сроковете предвидени в АПК.

#### МОТИВИ :

Незаконното строителство е обществено неприемливо и забранено от закона - Закона за устройство на територията, с императивни правни норми. Затова за неговото недопускане и ликвидиране на последиците от него органите на изпълнително-разпоредителна власт в държавата следят служебно, като отговорности в тази насока са вменени и на кметовете на общини, на основание чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ, по отношение на строежи от четвърта до шеста категория.

Със съставеният Констативен акт № 1 от 01.10.2025 г., заведен в деловодството на районната администрация под № РВЕ25-ВК66-364[5] е сложено началото на административното производство по чл. 225а, ал. 1 от ЗУТ за премахване на незаконен строеж. Констативният акт е съобщен на заинтересованите лица. По съставеният констативен акт е постъпило Възражение с рег. № РВЕ25-ТД26-1669 от „Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представлявано от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“.

Констатирани са незаконни строежи разположени в имоти с идентификатори : 68134.303.335 и 68134.303.274 с административен адрес : гр. София, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, подробно описан в констативно съобразителната част на настоящата заповед. От подаденото възражение става ясно, че ползвател на незаконните строежи е „Роял сейф“ ЕООД, ЕИК 2053944070, представляван от Стоян Благоев Стоянов, в качеството му на управител на дружеството със седалище и адрес на управление : гр. София, район „Възраждане“, ж.к. „Зона Б-18“, бул. „Инж. Иван Иванов“ № 85, хотел „Романс“.

По отношение на констатираните незаконни строежи не са представени одобрен проект, разрешение за строеж, протокол за откриване на строителна площадка и заповедна книга, които са изискуеми и слагат началото на строеж, който се изгражда в съответствие с разпоредбите на ЗУТ. В чл. 225, ал. 2 от ЗУТ



лимитативно са посочени предпоставките, при наличието на които, законът обявява строежът за незаконен. Нарушени са разпоредбите на чл. 225, ал. 2, т. 1 и т. 2 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, а именно :

1. Констатирано е, че незаконните строежи са изградени в несъответствие с предвижданията на действащият Общ устройствен план (ОУП) на Столична община, приет с решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет – незаконните строежи са изградени в поземлени имоти попадащи в устройствена зона Тзв – „Терени за озеленяване на улици, реки, дерета, открити канали и сервитути“ съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от Закона за устройство и застрояване на Столична община (ЗУЗСО), където е забранено извършването на строителни дейности, което е съществено нарушение на нормата на чл. 225, ал. 2, т. 1 от ЗУТ;
2. Констатирано е, че строежите са изградени без одобрени инвестиционни проекти и без разрешение за строеж, което е съществено нарушение на нормата на чл. 25, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

Въз основа на гореизложеното, на основание чл. 225а, ал.1 във връзка с чл. 225, ал.2, т.1 и т. 2 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с Констативен акт № 1 от 01. 10.2025 г., заведен в деловодството на районната администрация под № РВЕ25-ВК66-364[5], съставен от служителите на СО-район „Възраждане“ : инж. Галина Кирилова – главен експерт в отдел „Архитектура и контрол по строителството“ и арх. Александър Няголов – главен експерт в отдел „Архитектура и контрол по строителството“, длъжностни лица по смисъла на чл. 223, ал. 2 ЗУТ, незаконните строежи следва да бъдат премахнати.

СТАНИСЛАВ ИЛИЕВ  
КМЕТ НА СО – РАЙОН „ВЪЗРАЖДАНЕ“



