

РЕШЕНИЕ

№ 15036

гр. София, 20.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав, в
публично заседание на 18.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **211** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба с вх. № 32819/23.12.2025 г. по описа на АССГ от „Терасите“ ЕАД, „Клише“ ЕООД и „Кино и телевизионен образователен център СИНЕдюкейшън“ АД, подадена от адв. С. Щ., срещу мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление с вх. № САГ25-ГР00-2340/ 10.11.2025 г. за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план. В жалбата са изложени доводи за незаконосъобразност на мълчаливия отказ като постановен в противоречие с материалния закон. Иска се отмяната му.

В ОСЗ жалбоподателите се представляват от адв. Щ., която поддържа жалбата. Претендират се разноси по представен списък. Представени са писмени бележки.

Ответникът- кметът на Столична община, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка чрез директора на дирекция „ПНО“ С.- И. изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноси за юрисконсултско възнаграждение.

В ОСЗ ответникът не се представлява.

Административен съд София град, след като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК, провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт, намира следното от фактическа и правна страна:

„Терасите“ ЕАД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6542.95 по КККР и ПИ с идентификатор 14831.6542.97 по КККР, съгласно Устав, вписан в СВ с Акт 159, том ССХХ, вх. № 91710/ 23.10.2025 г. /л. 54/.

„Клише“ ЕООД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатори по КККР 14831.6542.46, 14831.6542.57, 14831.6542.83, 14831.6542.84, 14831.6542.85, 14831.6542.90, 14831.6542.91, 14831.6542.92, 14831.6542.93, 14831.6542.94, 14831.6542.98 и 14831.6542.671, съгласно У. акт, вписан в СВ с Акт 179, том СХІV, вх. № 50292 /31.07.2018 г., Нотариален акт за продажба на недвижими имоти, вписан в СВ с Акт 46, том СLХ, вх. № 61616/26.08.2021 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 140, том СLХХІІ, вх. № 6414/04.09.2025 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 177, том ХСVІ, вх. № 40845/ 21.05.2025 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 149, том L, вх. № 21543/20.03.2025 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 5| том ССІV, вх. № 89275/16.10.2025 г., У. акт, вписан в СВ с Акт 54, том СLІІІ, вх. № 65602/25.10.2016 г., Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 185, том VІІ, вх. № 4015/30.01.2015 г., Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 33, том LХІ, вх. № 25704/ 30.05.2014 г. и Нотариален акт за продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 200, том LХ, вх. № 25708/ 30.05.2014 г. /л. 68-34/.

„Кино и телевизионен образователен център СИНЕдюкейшън“ АД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 14831.6542.649 по КККР, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ с Акт 103, том СLХХVІ, вх. № 71779/31.10.2019 г. / л. 49/.

Със заявление с вх. № САГ25-ГР00-2340/10.11.2025 г. /л. 20/ дружествата са поискали да се разреши изработването на проект за ПУП - ИПРЗ на УПИ ІV-661 „за Жс и Тп“ и ПРЗ за неурегулирани поземлени имоти с идентификатори 14831.6542.46, 14831.6542.57, 14831.6542.83, 14831.6542.84, 14831.6542.85, 14831.6542.90, 14831.6542.91, 14831.6542.92, 14831.6542.93, 14831.6542.94, 14831.6542.95, 14831.6542.97, 14831.6542.98, 14831.6542.649 за създаване на нов общ УПИ ІV-46,57,83,84,85,90,91,92,93,94,95,97,98,649,671 „за жилищно строителство“, кв. 58, местност „с. Г.“, район „П.“. Приложени са документи за собственост, мотивирано предложение, извадка от действащ ПУП, комбинирана скица за пълна и частична идентичност, скици на имотите, положително становище от кмета на район „П.“, СО.

В едномесечния срок по чл. 124б, ал. 1 ЗУТ и чл. 135, ал. 3 ЗУТ компетентният орган по чл. 124а, ал. 2 ЗУТ/ 135, ал. 4, т.1 ЗУТ не се е произнесъл.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е изслушано и прието без възражения заключение на СТЕ, изготвено от вещото лице А. Б.. От заключението на СТЕ се установява следното:

За поземлен имот с идентификатор 14831.6542.671 има действащ ПУП - ИПРЗ, одобрен със Заповед № РПН22-РА50-39/01.03.2022 г. на главния архитект на район „П.“, СО, съгласно който имотът е отреден за УПИ ІV - „за Жс и Тп“, кв. 58. Останалите имоти, предмет на заданието за изменение на ПРЗ, попадат в неурегулирана територия.

За ПИ с идентификатор 14831.6542.84 по КККР е одобрен ПУП -ПЗ със заповед № РД-09-50-508/23.04.2009 г. на главния архитект на СО. За ПИ с идентификатор 14831.6542.46 по КККР е одобрен ПУП- ПЗ със заповед № РД-09-50-507/23.04.2009 г. на главния архитект на СО. За ПИ с идентификатор 14831.6542.95 по КККР е одобрен ПУП ПЗ със заповед № РД-09-50-162/09.02.2009 г. на главния архитект на СО. По действащите ПУП имотите са предвидени за застрояване с жилищни сгради. За останалите имоти, предмет на мотивираното предложение, няма действащи ПУП.

Вещото лице е установило, че УПИ ІV - 661 „за Жс и Тп“ по действащия ПУП попада в устройствена зона „Т.“ - специални терени за обекти на сигурността и отбраната. Имотът е

урегулиран за жилищно строителство и графопост при устройствените показатели за зона „Жв”. Поземлен имот с идентификатор 14831.6542.649 по КККР попада в устройствена зона „Т.” - специални терени, без посочени устройствени показатели в приложението към чл. 3, ал.2 на ЗУЗСО.

В графичната част на изменение на ОУП на СО, прието с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, за имотите в [населено място], попадащи в зона „Т.” е посочена и зона „Са2д”. Тази зона е за спорт и атракции предимно в околградски райони за далекоперспективно развитие. Устройствови показатели за зоната са: Пл-10%, К. - 0,15, мин. озеленяване - 50%, с предназначение, основни и допълващи функции: за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове.

Поземлени имоти с идентификатори 14831.6542.46, 14831.6542.57,14831.6542.83, 14831.6542.84,14831.6542.85,14831.6542.90, 14831.6542.91, 14831.6542.92, 14831.6542.93,14831.6542.94, 14831.6542.95,14831.6542.97, 14831.6542.98,14831.6542.649,14831.6542.671, попадат в устройствена зона „Жв” - вилна зона, по ОУП на СО, с устройствени показатели: Пл на застрояване - 20%, макс. К. - 0,6, мин. озеленена площ - 60%, максимална Кк - 7м.

Според експерта преобладаващата част от имотите попадат в устройствена зона „Жв”, в която е допустимо жилищно строителство. Съобразявайки устройствените показатели за устройствена зона „Т.”, съответно за „Са2д“ и тези за зона „Жв”, вещото лице посочва, че зоната с по-благоприятен за застрояване устройствен режим е зона „Жв” /вилна зона/.

Вещото лице е установило, че за новия УПИ е определено предназначение „за жилищно строителство“ и е предвиденото свободно разположено и нискоетажно застрояване с височина до Кк=7м , което е допустимо за устройствена зона „Жв”. Застрояването е обозначено с ограничителни линии на застрояване и разстояния до границите на имота и нанесени сервитути. Посочва, че урегулирането на имотите в общ УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ и показатели на застрояване за зона „Жв“ отговаря на действащите правила и нормативи и ОУП на СО.

Експертът е констатирал, че новообразуваният УПИ е по външните кадастрални граници на включените в него за имоти. УПИ IV е отреден за имотите по действащата кадастрална карта. УПИ IV има лице по действаща улична регулация по о.т.195 - о.т.203, одобрена с Решение № 661 по протокол № 82/17.09.2019 г. на СОС.

В ОСЗ е представен Протокол № ЕС-Г-4/20.01.2026 г. на ОЕСУТ /л. 101/ , като с решение по т. 27 дневния ред е разгледано искането на дружествата за изработването на проект на ПУП - ИПРЗ на УПИ IV-661 „за Жс и Тп“ и ПРЗ за неурегулирани поземлени имоти с идентификатори 14831.6542.46, 14831.6542.57, 14831.6542.83, 14831.6542.84, 14831.6542.85, 14831.6542.90, 14831.6542.91, 14831.6542.92,14831.6542.93, 14831.6542.94, 14831.6542.95, 14831.6542.97, 14831.6542.98, 14831.6542.649 за създаване на нов общ УПИ IV-46,57,83,84,85,90,91,92,93,94,95,97,98,649,671 „за жилищно строителство“, като е прието, че заданието и мотивираното предложение не противоречат на ОУП, предложението е целесъобразно и се предлага да се издаде заповед за разрешаване за изработването на проект за ПУП.

При така установеното от фактическа страна съдът достига до следните правни изводи:

Жалбата е допустима като подадена срещу подлежащ на оспорване акт, от лица с правен интерес, в преклузивния срок по приложимия в случая чл. 215, ал. 4 ЗУТ.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

При преценка на материалната законосъобразност на обжалвания мълчалив отказ е необходимо

да се установи наличието, респ. липсата на предвидените в закона обстоятелства, налагащи издаване на заявления административен акт.

Производството по разрешаване изработването на подробен устройствен план за ПУП представлява предварителна процедура, при която се разрешава изработването на проект за ПУП като дори не е необходимо да е посочено основанията за исканото изменение по чл. 134 от ЗУТ. При отправено искане за издаване на заповед по чл. 135, ал. 3 във връзка с ал. 1 и 2 от ЗУТ, преценката е за съответствие на предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с ОУП на населеното място. При наличие на тези предпоставки следва да се издаде положителен акт. / В този смисъл Решение № 12199 от 29.11.2021 г. по адм. д. № 6911/2021 г. на ВАС; Решение № 11181 от 06.12.2022 г. по адм. д. № 5437/2022 г. на ВАС/. Тъй като двете производства по чл. 124а и чл. 135 ЗУТ представляват предварителна процедура в производството по одобряване на ПУП, то съдебната практика по чл. 135 ЗУТ следва да се счита за относима и към производството по чл. 124а ЗУТ.

Искането за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен е направено от заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „Терасите“ ЕАД, „Клише“ ЕООД и „Кино и телевизионен образователен център СИНЕдюкейшън“ АД - собственици на имотите - предмет на мотивираното предложение. С мотивираното предложение се предвижда обединяване на поземлените имоти в общ УПИ, за което е налице съгласие на всички собственици.

Установи се от заключението на СТЕ, че според предвижданията по ОУП поземлени имоти с идентификатори 14831.6542.46, 14831.6542.57, 14831.6542.83, 14831.6542.84, 14831.6542.85, 14831.6542.90, 14831.6542.91, 14831.6542.92, 14831.6542.93, 14831.6542.94, 14831.6542.95, 14831.6542.97, 14831.6542.98 попадат в устройствена зона „Жв“ /“Вилна зона“/, в която е допустимо исканото предназначение „за жилищно строителство“.

ПИ с идентификатор 14831.6542.671 и ПИ с идентификатор 14831.6542.649 попадат в устройствена зона „Т.“ /“Специални терени“/, съответно в далекоперспективна зона „Са2д“ /“Зона за спорт и атракции“/.

По арг. от чл. 15, ал. 1 ЗУЗСО усвояването на териториите за далекоперспективно развитие по новото предназначение се предвижда да започне след 2025 г. Поради това към 2026 г. за тези имоти действащата устройствена зона следва да е „Са2д“ /Зона за спорт и атракции/. Въвеждането на нова устройствена зона за територията на тези специални терени означава, че законодателят и МС, приел ОУП на С., са отчели, че е отпаднала нуждата тези терени да се ползват за обекти на сигурността и отбраната. Съгласно чл. 19а, ал. 1 ЗУЗСО, при отпадане на необходимостта от ползването на терени за обекти на сигурността и отбраната за устройството и застрояването им се прилагат предназначението, правилата и нормативите на преобладаващата по площ устройствена зона, в която попадат съседните имоти. Според чл. 19а, ал. 2 ЗУЗСО отпадане на необходимостта от ползването на терени за обекти на сигурността и отбраната е налице, когато собствеността върху терена е прехвърлена на чужди държави, на общината или на други юридически или физически лица или когато министърът на вътрешните работи, министърът на отбраната, председателят на Държавна агенция "Национална сигурност" или председателят на Държавна агенция "Разузнаване" удостоверят изрично това.

Установи се от СТЕ, че ПИ с идентификатор 14831.6542.671 е урегулиран за УПИ IV-661 „за ЖС и ТП“ на основание Решение № 661 по протокол № 82/17.09.2019 г. на СОС и заповед № РПН22-РА50-39/01.03.2022 г. на главния архитект на район „П.“. За имота е прието предназначението, правилата и нормативите за зона „Жв“, съгласно чл. 19а, ал. 1 ЗУЗСО.

Тъй като имотите, които се урегулират в общ УПИ, попадат в различни устройствени зони, съгласно т. 11.7 от Приложение 1 от Наредба № 8 от 14.06.2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове / Наредбата/, при последващо обединяване на урегулирани поземлени имоти, разположени в съседни устройствени зони, новообразуваният имот се включва в устройствената зона с по-благоприятен устройствен режим. Съдът счита, че правилото следва да важи и при обединяване на имоти, които се урегулират самостоятелно за първи път. В случая зоната с по- благоприятен за застрояване устройствен режим е зона „Жв” /вилна зона/. Поради изложеното и съгласно заключението на вещото лице, урегулирането на имотите в общ УПИ с предназначение „за жилищно строителство“ и показатели на застрояване за зона „Жв“ отговаря на действащите правила и нормативи и ОУП на СО. Спазено е изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 ЗУТ. Установи се от СТЕ, че новообразуваният УПИ VI е отреден за имотите по действащата КК, което съответства на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ. Лицето към улица на новообразувания УПИ VI е по действащата улична регулация, с което е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 ЗУТ. Предвид посоченото искането и мотивираното предложение отговарят на законовите изисквания и не са налице основания за отказ за издаване на разрешение за изработването на проект на ПУП.

Изложените съображения мотивират съда да отмени обжалвания мълчалив отказ като незаконосъобразен и да върне преписката на административния орган за ново произнасяне по подаденото заявление. Ще следва да бъде определен и срок за изпълнение на съдебното решение.

С оглед изхода на спора на всеки от жалбоподателите се дължат сторените разноски за държавна такса, на „Клише“ ЕООД се дължат разноски за депозит за СТЕ в размер на 350 евро, а на „Терасите“ ЕАД се дължат разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1080 евро.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 АПК, Административен съд София град, 24 състав

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ мълчалив отказ на кмета на Столична община по заявление с вх. № САГ25-ГР00-2340/ 10.11.2025 г. от „Терасите“ ЕАД, „Клише“ ЕООД и „Кино и телевизионен образователен център СИНЕдюкейшън“ АД за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план.

ИЗПРАЩА преписката на кмета на Столична община за ново произнасяне в едномесечен срок от влизане в сила на съдебното решение, съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Терасите“ ЕАД разноски в размер на 375, 56 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Клише“ ЕООД разноски в размер на 1105, 56 евро.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Кино и телевизионен образователен център СИНЕдюкейшън“ АД разноски в размер на 25, 56 евро.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14- дневен срок от съобщението му чрез пред Върховния административен съд.

СЪДИЯ:

