

РЕШЕНИЕ

№ 14101

гр. София, 14.04.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в публично заседание на 16.03.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Веселина Женаварова

при участието на секретаря Розалия Радева, като разгледа дело номер **11297** по описа за **2025** 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 вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от „Средец“ООД, подадена чрез адв.Р.В.-САК, срещу Заповед №САГ25-РА53-551/03.09.2025г. на кмета на Столична община, с която е отказано да се одобри проект за изменение на действащия подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-1603 „за обществено строителство“, кв.58, м.“О.-М.“, Район „С.“-СО за образуване на нов УПИ I-1603 „за търговия и ОО“ по външни имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.509.1603, с изключение на частта от имота, попадаща в [улица], с предвиждане на ново застрояване в новия УПИ и свързаното с това изменение на контактен УПИ II-889 и изменение на уличната регулация между о.т.575 и о.т.578а по имотната граница и между о.т.578 и о.т.591 по съществуващата сграда с идентификатор 68134.509.1603.1. Жалбоподателят иска отмяната на оспорения акт като незаконосъобразен – издаден при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и неправилно приложение на материалния закон. В жалбата се твърди, че не е налице обстоятелство по чл.134, ал.4, т.1 от ЗУТ, тъй като в процесния имот не е установен незаконен строеж по реда на чл.225 и чл.225а от ЗУТ; оспорва мотивите, че в представения проект по част ИПЗ в нарушение на изискванията на Приложение №2 към чл.68, ал.2 от Наредба №8/14.06.2020г. за обема и съдържанието на устройствените планове в графичната част на проекта съществуващите и новопредвидените елементи по отношение на етажност и височина на сградите не са изразени със съответни цветове; сочи, че широчината на предвидения тротоар е в съответствие с чл.59, ал.3 от Наредба №РД-02-20-2/2017 за планиране и проектиране на

комуникационно–транспортни системи в урбанизирани територии; не е нарушена и нормата на чл.22, ал.1 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на СО; не са изложени конкретни мотиви за извода на административния орган, че планът е нецелесъобразен.

В съдебно заседание жалбоподателят „Средец“ООД, чрез адв.Р.В. и в представена от нея писмена защита, поддържа жалбата. Претендира присъждане на направените по делото разноски.

Ответникът по оспорването - кмета на Столична община, чрез юрк.З. в съдебно заседание, иска отхвърляне на жалбата като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, след като обсъди релевираните с жалбите основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства и заключението на вещото лице арх.Б. по назначената по делото съдебно-техническа експертиза, намира за установено следното от фактическа страна:

С Нотариален акт №195, том XIV, рег.№ 33213, дело №2631/2008г. жалбоподателят „Средец“ООД се легитимира като собственик на УПИ I „за обществено строителство“, кв.58, м.“О.-М.“, с площ 4 056кв.м., и на построените в него Административна производствена сграда с площ 1338,60кв.м. и Производствена сграда с площ 96,60кв.м. Съгласно представената по делото скица, издадена от СГКК-гр.С., по действащите КККР имотът представлява ПИ с идентификатор 68134.509.1603, с площ 4056кв.м., собственост на „Средец“ООД, в който е налице двуетажна сграда с площ 1312кв.м., с идентификатор 68134.509.1603.1, и едноетажна постройка на допълващо застрояване с площ 174кв.м. и с идентификатор 68134.509.1603.2.

Със Заповед № САГ24-РА53-882/13.11.2024 г. на гл.архитект на Столична община, допусната фактическа грешка в която е отстранена със заповед № САГ24-РА53-929/01.12.2024г., е разрешено изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ 1-1603 „За общ. строителство“, кв. 58, м. „О.-М.“, район „С.“ За образуване на нов УПИ 1-1603 „за търговия и ОО“ по външните имотни граници на ПИ с идентификатор 68134.509.1603, с изключение на частта от имота, попадаща в [улица], с предвиждане на застрояване в новия УПИ и свързаното с това изменение на контактен УПИ И-889 и на уличната регулация между о.т.575 и о.т.578а и между о.т.578 и о.т.591.

Със заявление Вх. № САГ23-ГР00-2521-/14/31.01.2025 г. от „Сердика“ООД е внесен проект за изменение на ПУП, с искане за одобряването му. Към заявлението са приложени: съгласуване от „ЕРМ Запад“ ЕАД под №10.010/17.12.2024 г., „Софийска Вода“ АД с изходни данни под № ТУ-6363/19.11.2024 г., удостоверение по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20- 5/2016 г. на МРРБ-№ 25-34609/29.01.2025 г.

С плана за застрояване се предвижда запазване на съществуващата свободно стояща сграда с идентификатор 68134.509.1603.1 /съществуваща по действащия застроителен план/ и се предвижда ново допълващо застрояване към нея, което ще се получи след покриване и затваряне на съществуващата товаро-разтоварна рампа /на мястото на сграда с идентификатор 68134.509.1603.2/ /л.143 от делото/.

След съобщаването му на заинтересованите лица и при липса на постъпили възражения срещу него, проектът е разгледан на заседание на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ), като с решение по протокол № ЕС-Г-39/01.07.2025 г., доп. т. 2 от дневния ред, е предложено да не се допуска изменение на уличната регулация на ул.Железопътна и да се откаже исканото изменение на ПУП, тъй като на чертежа на ИПЗ съществуващите и новопредвидените елементи в графичната част не са изобразени със съответните цветове по

отношение на контури, етажност и височина на застрояване; предлаганото настрояване и дострояване е изградено, поради което одобряването на проекта е в противоречие с нормата на чл.134, ал.4, т.1 от ЗУТ; стесняването на тротоара до ширина 1,5м. на ул.Железопътна, която е елемент от първостепенната улична мрежа /IIIа клас/ не отговаря на разпоредбите на Наредба №РД-02-20-2/2017г. за планиране и проектиране на КТС в урбанизирани територии; както и че не е представена експертна оценка на съществуващата дървесна растителност.

С оспорената в настоящото производството Заповед №САГ25-РА53-551/03.09.2025г. на кмета на Столична община е отказано да се одобри проектът за изменение на действащия подробен устройствен план. Изложени са мотиви, че доколкото предлаганото с проекта надстрояване и дострояване е вече изградено, одобряването на проекта е в противоречие с нормата на чл. 134, ал. 4, т. 1 от ЗУТ; че по част ИПЗ на проекта, в графичната част съществуващите и новопредвидените елементи не са изобразени със съответните цветове по отношение на контури, етажност и височина на застрояването, съгласно Приложение №2 към чл.68, ал. 2 от Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове; че с процедирания проект на ПУП се стеснява тротоара до ширина 1,50 м. на [улица], която е елемент от първостепенната улична мрежа /IIIа клас/, което не отговаря на разпоредбите на Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии; че към проекта за ПУП не е представена експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и справка за картотекираната растителност по чл. 22, ал. 1 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община.

Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 29.09.2025г. /л.22 от делото/, а жалбата срещу нея е подадена на 07.10.2025г.

Съгласно заключението на вещото лице арх.О. Б. по назначената по делото СТЕ, съществуващата /още отпреди 1994г./ в процесния имот сграда с идентификатор 68134.509.1603.1 е потвърдена в действащия застроителен план, въпреки, че регулационната линия на УПИ I, кв.58 „отсича“ малка част от югозападния ъгъл на сградата. Въпреки, че не е потвърдена с регулационния план, както сочи вещото лице на базата на архивен кадастрален план от 1994г. и видно от представената по делото комбинираната скица, съществувала е и едноетажна сграда-допълващо застрояване с идентификатор 68134.509.1603.2, запазването на която се предвижда по процесното изменение на застроителния план, както и нейното надстрояване с още един етаж.

При така установената фактическа обстановка, съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е допустима, като подадена срещу подлежащ на съдебен контрол за законосъобразност отказ, представляващ индивидуален административен акт съгласно изричната разпоредба на чл.214, т.1 ЗУТ; подадена в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4, предл.1-во ЗУТ; от лице, чиято правна сфера актът засяга неблагоприятно. По съществуването ѝ, като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващите, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Съгласно чл.136, ал.1 ЗУТ проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл.134, ал.1 и 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на Раздел III от Глава седма - редът, предвиден за създаване, обявяване и одобряване на устройствените планове. Разпоредбата на чл.129, ал.2 ЗУТ предвижда, че подробният устройствен план в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление - в обхват до три квартала се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен

съвет. Предвид това съдът приема, че оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган в пределите на предоставената му от закона власт. Същият е в изискуемата писмена форма.

Като провери за допуснати при издаването на акта съществени нарушения на процесуалните правила и за съответствието му с материалния закон, с оглед изложените за отказа мотиви, съдът съобрази следното:

Обстоятелството, че по част ИПЗ на проекта, в графичната част съществуващите и новопредвидените елементи не са изобразени със съответните цветове по отношение на контури, етажност и височина на застрояването, съгласно Приложение №2 към чл.68, ал. 2 от Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, както и че към проекта за ПУП не е представена експертна оценка на съществуваща дървесна растителност по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО и справка за картотекираната растителност по чл. 22, ал. 1 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, не е основание за отказ да се допусне поисканото изменение на ПУП, без преди това да е указано на заявителя да представи съответните данни и документи.

По отношение на мотивите на административния орган, че предлаганото с проекта ново строителство е вече изградено, поради което одобряването на проекта би било в противоречие с нормата на чл. 134, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, следва да бъде отбелязано, че към приемането на действащия застроителен план през 1996г. сграда с идентификатор 68134.509.1603.2 вече е съществувала /отразена е в архивния кадастрален план от 1994г./, т.е. тя не е незаконна като изградена в противоречие с този план, а е заварен строеж, чиято законност към момента на изграждането му или търпимост към настоящия момент не е изследвана, включително предвид очевидно извършения му ремонт, за който не се установява в какво се изразява, съответно дали той е основен или текущ; както и ако е реализирано надстрояване с още един етаж кога е сторено това. В тази връзка, обаче, следва да се отбележи, че установяването на незаконността на строеж в производство по реда на чл.225 и чл.225а ЗУТ е необходимо само с оглед спирането или премахването му, като законността на строежа може и следва да бъде изследвана във всяко производство по което тя е релевантна, въз основа на допустимите за това доказателства.

Относно стесняването с процедирания проект на ПУП на тротоара до ширина 1,50 м. на [улица], която е елемент от първостепенната улична мрежа /IIIа клас/, което според мотивите на оспорената заповед не отговаря на разпоредбите на Наредба №РД-02-20-2 от 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии, съдът намира, че административният орган не сочи конкретна разпоредба от Наредбата, която изисква тротоар с ширина за улици от класа на процесната 3м. Не са налице обстоятелства по чл.59, ал.6 от Наредбата, доколкото видно от проекта и както уточнява в съд.з. вещото лице, не се предвижда строителство над съществуващите вече два етажа на сграда с идентификатор 68134.509.1603.1, като в графичната част на проекта е допусната очевидна фактическа като сградата е отбелязана като четириетажна, което разминаване би следвало да се отстрани в административното производство. Може да бъде отбелязано и че изводът си за ширината на тротоара на ул.Железопътна административният орган е направил само на база на действащия регулационен план, без да съобрази реализираната въз основа на него на място улица, която видно от представения от вещото лице снимков материал е на отстояние от сградата, чийто югозападен ъгъл е отсечен от регулационната линия, като в този смисъл са и данните от кадастралната карта относно улицата с идентификатор 68134.509.5015.

По изложените съображения, административният съд приема, че следва оспореният отказ да бъде отменен и делото като преписка да бъде изпратено на административния орган за ново

произнасяне съобразно мотивите, изложени в настоящото решение.

При този изход на спора на жалбоподателят ще следва да се присъдят направените от него по делото разноси -50лв. за държавна такса, за адвокатско възнаграждение 1500лв. и за експертиза -600лв.; общо – 2150лв.; съгласно ЗВЕРБ – 1099,28евро.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.173, ал.2 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 31 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед №САГ25-РА53-551/03.09.2025г. на кмета на Столична община.

ИЗПРАЩА делото като преписка на административния орган за ново произнасяне при съобразяване на указанията по тълкуването и прилагането на закона, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Средец“ООД, ЕИК[ЕИК], съдебни разноси в размер на 1099,28 евро /хиляда деведесет и девет евро и двадесет и осем цента/.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховен административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: