

РЕШЕНИЕ

№ 8860

гр. София, 05.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 25.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **10535** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Съгласно задължителните указания на ВАС, дадени с определение № 12492 от 4.12.2025г по адм д 11308/ 2025г :

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс.

Образувано по жалба и допълнение към нея от 15.12.2025г на Н. Н. К. срещу Заповед № САГ25-РА53-739 от 17.11.2025г на кмета на Столична община с която на осн. чл. 124б ал.5 вр с чл. 124а ал.5 ЗУТ, чл. 60 ЗУТ и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-54 от 6.08.2025, т.14 се отказва да се разреши изработването на проект за ПУП-ПЗ на ПИ 44063.6217.370 по КККР на [населено място] по заявление № САГ 25-Г.-1430 от 11.07.2025г. мотивирано предложение от жалбоподателя и да се одобри задание, неразделна част от него.

В допълнение към жалба от 15.12.2025г твърди, че разпоредбата на чл. 60 ал.2 ЗУТ е неотнoсима към процесното искане за разрешаване изработването на ПРЗ. Липсата на транспортен достъп не обосновавал отказ за разрешаване изработването на ПРЗ. Искането било в съответствие с предвижданията на ОУП. Погрешно било посочено, че сухото дeре попада само в устр. зона Тзв, в действителност преобладащата част попадала в Тти. В устройствена зона Тзв се допускало изграждането на „инженерни мрежи“. Урегулирането на имот 44063.6216.522 /сухото дeре/ като улица представлявало естествено и предвидено с действащ ПУП продължение на улица. Не било необходимо и предварително съгласуване с Б. дирекция. Моли оспорения акт да бъде отменен и преписката върната за продължаване на административните действия. Претендира разности.

Ответникът –Кмет на СО чрез процесуалния си представител в с.з. оспорва жалбата

като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът след като обсъди събраните по делото доказателства ,доводите и възраженията на страните и ги обсъди в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявление № САГ25-ГР00-1430 от 11.07.2025г на собственика на имот 44063.6217.370 Н. Н. К. за даване разрешение за изработването на проект за ПУП. Приложен е документ за собственост /нот акт № 140, рег № 5196, дело 322 от 2025г./ скици и задание по чл. 125 ЗУТ.

С т.14 от протокол № ЕС-Г-54 от 6.08.2025г на ОЕСУТ е дадено становище, че представеното искане за разрешаване изработване на проект за ПУП не подлежи на допускане, тъй като достъпът до имота преминава през имот с трайно предназначение „дере“ и не е доказан наличието на транспортен достъп.

Въз основа на заявлението, кметът на СО е издал оспорената заповед № САГ25-РА53-739 от 17.11.2025г с която на осн. чл. 124б ал.5 вр с чл. 124а ал.5 ЗУТ, чл. 60 ЗУТ и Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-54 от 6.08.2025, т.14 се отказва да се разреши изработването на проект за ПУП-ПЗ на ПИ 44063.6217.370 по КККР на [населено място] по заявление № САГ 25-Г.-1430 от 11.07.2025г. мотивирано предложение от жалбоподателя и да се одобри задание, неразделна част от него. Отказът е мотивиран, че не е изпълнено изискването на чл. 60 ал.2 от ЗУТ , тоест за имота 44063.6217.370 не е осигурен транспортен достъп, предвидено било транспортния достъп да се осъществява през ПИ 44063.6216.522 който бил отразен като „дере“, представляващо естествен воден обект, като липсвало съгласуване с Б. дирекция.

По делото е изслушана СТЕ, която съдът кредитира досежно фактическите установявания и ще коментира по-долу при правните изводи.

Съдът, в резултат на извършената служебна проверка в изпълнение чл.168 АПК относно законосъобразността на оспорения административен акт, по отношение на всички основания, посочени в чл. 146 от АПК, установи следното :

Процесната заповед съдържаща мотивиран отказ да се разреши изработване на проект на ПУП е издадена от Кмета на Столична община като компетентен орган по арг от чл. 124б ал.5 ЗУТ вр с чл. 124а, ал. 5 вр с ал.2 ЗУТ в предвидената от закона форма.

В хода на административното производство не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са самостоятелно основание за отмяна.

Производството е започнало по искане на собственик на имот 44063.6217.370 по КККР на [населено място], легитимиращ се с нот акт № 140, рег № 5196, дело № 322/ 2025г.

Заявление с вх. № САГ25-ГР00-1430/11.07.2025 г. (лист 34 по делото) е за разрешаване за изработване на ПУП за изграждане на жилищна сграда. Заявлението е изготвено върху стандартна бланка на НАГ - СО, която не съдържа конкретизация за вида план - ПРЗ или ПЗ.

Към заявлението е приложено задание /л. 36/ за изработване на план за застрояване /заглавието/ за ПИ с идентификатор 44063.6217.370, [населено място], район „П.“ - СО, м. „Могила" на основание чл.125 от ЗУТ с графична част.

Видно от съдържанието на заданието /т. 3 и т.4 от него/и графичната част към него, искането е за разрешаване на изработване на проект за план за регулация и застрояване /ПРЗ/ на поземлен имот с идентификатор 44063.6217.370, при спазване на изискванията на ОУП на СО и ЗУЗСО. Планът за регулация и застрояване (ПРЗ) да бъде разработен в обхвата на поземлен имот с идентификатор 44063.6217.370, като се укажат съседните имоти и имотите от съседните квартали с предвиденото или реализирано в тях застрояване.

При това положение следва да се приеме, че искането е било за изработване на ПРЗ, а не ПЗ както е посочено в процесната заповед. Отказът е мотивиран, с липса на императивното условие по чл. 60 ал.2 от ЗУТ, а именно няма осигурен транспортен достъп до процесния имот 44063.6217.370. Съдът не споделя доводите на жалбоподателя, че разпоредбата на чл. 60 ал.2 от ЗУТ според която застрояването се разрешава, когато за обектите са осигурени водоснабдяване и електрозахранване, както и транспортен достъп не била приложима към разрешаване изработването на проект на ПРЗ. Това е така, тъй като ПРЗ включва част „регулация“ и част „застрояване“, и тъй като чл. 60 урежда въпроси свързани със застрояването той се прилага както към самостоятелен ПЗ, така и към ПРЗ в частта му относно застрояването. Чл. 60 ЗУТ урежда параметри за застрояване, независимо дали те са част от комплексния план (ПРЗ) или са самостоятелен план за застрояване /ПЗ /. Разпоредбата на чл. 60 ЗУТ е пряко относима към определянето на застроителния режим в УПИ и не е ограничена само до плана за застрояване, а урежда правилата за застрояване, които са неразделна част от устройственото планиране (регулация и застрояване). Условието на чл. 60 ал.2 ЗУТ следва да се съблюдават и към искането за разрешаване ПРЗ в частта му за застрояване /не се прилагат към регулационната част/ /Виж Р № 6353 ОТ 27.05.2021 Г. ПО АДМ. Д. № 2070/2021 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 8353 от 29.09.2022 по адм д 3852/ 2021г на ВАС/.

Основният спорен въпрос е дали е материалноправното основание за постановения отказ – неосигуряването на транспортен достъп до процесния имот. Осигуряването на такъв достъп по арг от чл. 14 ал.4 от ЗУТ е регламентирано като задължително законово изискване за урегулираните поземлени имоти /врс § 5 т.11 от ДР на ЗУТ./ Следователно достъпът до улица е задължително условие за урегулиране на поземления имот. В случая видно от заданието /т.3, л.36/ е предвидено транспортният достъп до нов УПИ XVIII-370 да се осигурява от допуснатата със Заповед № РА50-08/10.01.2017 г. на главния архитект на С. улична регулация между о.т. 689е- о.т. 689з. Тази заповед е цитирана както в текста на заданието, така и в комбинираната скица и в скицата - предложение за разрешаване на устройствената процедура. Цитираната заповед, е публично достъпна на страницата на НАГ – СО от където вещото лице се е запознало със съдържанието ѝ. Със заповедта се разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план - изменение на плана за регулация и план за регулация и застрояване при териториален обхват - поземлен имот с идентификатор 44063.6217.372 по КККР на [населено място] и прилежащата улица, р-н „П.“. Цел и задачи на проекта са урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6217.372 по КККР на [населено място] /съседен на процесния /, като регулационните граници следват имотните такива на имота по кадастралната карта, с предвидено застрояване. Урегулирането на поземлените имоти да става по правилата на чл. 17, от ЗУТ. Според вещото лице, чиито констатации съдът кредитира като обективно и компетентно дадени ОУП на СО предвижда терен за транспортна инфраструктура - за изграждане на улица разположена върху част от имот с идентификатор 44063.6216.522. По този начин ще се осигури транспортното обслужване на прилежащите му имоти. Регулационно това ще се регламентира чрез план за улична регулация предвиждащ продължаване на одобрената с предшествващи планове за регулация улица в посока изток. Т. е заложено в разрешения за изработване със Заповед № РА50- 08/10.01.2017 г. на главния архитект на С. подробен устройствен план за ПИ с идентификатор 44063.6217.372, непосредствено съседен на ПИ с идентификатор 44063.6217.370, предмет на предложението. Най-икономично осигуряване на транспортен достъп при урегулиране на поземлен имот с идентификатор 44063.6217.370 е продължаването на улицата от о.т. 689з на изток през имот с идентификатор 44063.6216.522 предвиден за транспортна инфраструктура. Що се отнася до частта от този имот попадащ в устройствена зона Тзв, ЗУЗСО

допуска изграждането в имотите попадащи в такива зони на инженерни мрежи и алеи. Т. е. с подробен устройствен план може да се предвиди преместване на сухото дере. Продължаване на уличната регулация през ПИ 44063.6216.522 се предвижда с разрешения за изработване със Заповед № РА50-08/10.01.2017 г. на главния архитект на С. подробен устройствен план.

Следователно, този начин на транспортно обслужване съответства на правилата и нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи. С цитираната по-горе заповед се осигурява съответстващ на законовите норми транспортен достъп до имота. Спазването на нормативните правила за проектиране на транспортния достъп до имота на жалбоподателя прави предложението за законосъобразно. Не е налице соченото в процесната заповед, послужило като основание за отказ да се разреши изработването на проект за ПУП „неосигурен транспортен достъп“. С предложеното разрешение за транспортен достъп се спазва принципа на съразмерност по чл. 6 АПК, тъй като този начин на процедиране е най-удобния за планиране на територията. Не е допуснато приетото нарушение на чл. 60, ал. 2 ЗУТ, послужило като основание за отказ да се разреши изработването на проект за ПУП.

За пълнота на изложението следва да се посочи също, че производството по чл. 124а, ал. 1-7 и чл. 124б от ЗУТ не е производство, което приключва с издаване на краен административен акт, а е производство, с което чрез акт на компетентната администрация се поставя начало на процедура по изработване и одобряване на подробен устройствен план. В тази връзка следва да се посочи, че на етапа от производството по разрешаване изработването на проект за ПУП не е необходимо съгласуване с Басейновата дирекция /арг от чл. 128 ал.6 ЗУТ/, противно на приетото в оспорената заповед. Органът неправилно е приел отсъствието на осигурен транспортен достъп, което е довело до постановяване на незаконосъобразен акт. При това, тъй като съдът не може да се произнесе по съществуващото на спора, преписката следва да бъде изпратена на компетентния административния орган /кмет на СО/ за произнасяне по подаденото заявление в едномесечен срок. При новото разглеждане органът следва да прецени релевантните за случая факти и обстоятелства, като съобрази дадените с мотивите на настоящото съдебно решение указания по тълкуване и прилагане на закона.

Относно разноските: Предвид изхода на спора, по арг. от чл. 143 ал.1 АПК на жалбоподателя следва да се присъдят сторените по делото разноси, които са в размер на 5, 11 евро държавна такса по сметка на АССГ, 15,33 евро държавна такса по частната жалба, 409,03 евро заплатен депозит за вещо лице и съответно заплатено адвокатско възнаграждение. По делото е релевирано възражение за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение-чл.78, ал.5 ГПК, вр.чл.144 АПК, което е основателно. Съдът като съобрази критериите за определяне на адвокатските възнаграждения по чл. 36, ал. 3 от Закона за адвокатурата и правилата за прилагането им, уредени в наредбата по чл. 36, ал. 4 от същия закон, в т.ч. че делото не се отличава с фактическа и правна сложност в сравнение с другите дела от този вид, проведено е едно открито с.з. в което са събрани доказателствата счита, че следва да присъди адвокатско възнаграждение в размер на 1500 евро. Тоест, общо дължими на жалбоподателя са разноси в размер на 1929,47 евро.

Водим от горното и на основание чл.173, ал.2 АПК, Административен съд – София град,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ25-РА53-739 от 17.11.2025г на Кмета на Столична община.

ИЗПРАЩА административната преписка на Кмета на Столична община за ново

произнасяне по Заявление № САГ25-ГР00-1430 от 11.07.2025г на Н. Н. К. в едномесечен срок от влизане в сила на настоящото решение, съобразно мотивите, при спазване на задължителните указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Н. К. на осн чл. 143 ал.1 АПК сумата от 1929,47 евро разноски по делото.

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

СЪДИЯ: