

# РЕШЕНИЕ

№ 31672

гр. София, 10.08.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в**  
публично заседание на 16.07.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **6418** 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 АПК. Образувано е по жалба на И. Ц. Л., С. И. С. и Д. В. В. от [населено място] срещу заповед № САГ26-РА53-311 от 22.05.2026г. на кмета на СО, в която е обективиран отказ да се разреши изработването на проект за ИПРЗ за УПИ IV – за озеленяване в режим ТГО и инфраструктура и заличаване на УПИ VI – за трафопост, с цел създаване на нов УПИ VI-2470 по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.2816.2470, което води до образуване на нов остатъчен УПИ IV – за озеленяване с режим на ТГО и инфраструктура в кв. 19 по плана на м. „О.-2“, р-н „В.“, СО по заявление на жалбоподателите с рег. № САГ25-ГР00-634 от 25.03.2025г.

Жалбоподателите посочват, че срокът за произнасяне по заявлението е изтекъл на 01.05.2026г., като липсата на такова е възприето като мълчалив отказ. В допълнение към жалбата от 09.06.2026г. считат, че неправилно се очаква от тях втора съгласувателна процедура, както и че имотът им се третира като общински. Същият е частна собственост и не е отчужден в сроковете по чл. 208 от ЗУТ, поради което не може да бъде част от зелената система в квартала. ПИ 2491, който е общински, е отреден за озеленяване, т.е. има друга зелена площ в квартала. Същото се отнася и до аргументите за предвидения трафопост. Няма данни през имота на жалбоподателите да преминава техническа инфраструктура. Същият има 50 метра лица към улица, като доказателства за проектиране и реализиране на паркинг липсват. В. в имот 2490 не е реализирана, като по протежение на имота има само тротоар, и няма възможност за изграждане на велоалея със съответните нормативно определени размери. Излагат се съображения за строителство в квартала, което не е отказано поради уплътняване на застрояването. Поради това се иска от съда да отмени процесната заповед и да върне преписката за допускане на исканата процедура. В

молба от 15.07.2026г. се излагат съображения по съществото на спора. Претендират се разноски. Ответникът - кмета на СО, редовно уведомен, в становище от 27.05.2026г. оспорва жалбата. Счита, че заповедта е издадена от компетентен орган в съответствие с материалния закон. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованата страна –Столична община, редовно уведомена, се представлява от процесуалния представител на ответника и поддържа неговото становище.

Съдът, след като съобрази наведените в жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като собственици на нива с площ от 2,639 дка в местността О. път, представляваща имот № 1160653, кад.л.№116 и 135 от помощен план от 2003г., съгласно решение № Д0056 от 18.06.2007г. и удостоверение за наследници на Ц. Д. Л. – л. 27 и 80. Видно скица – извадка от КК на л. 30, имотът е нанесен частично в ПИ с идентификатор 68134.2816.2470 с площ от 828 кв.м. Съгласно цветна извадка от действащия ПУП, одобрен с решение № 491 от 27.09.2012г. на СОС, имот 2470 попадат в УПИ VI и УПИ IV от кв. 19 с отреждане съответно за трафопост и за озеленяване с режим ТГО и инфраструктура.

Заинтересованата страна се легитимира като собственик на: 1) ПИ с идентификатор 68134.2816.2489 съгласно АПОС № 2905 от 16.02.2015г., представляващ второстепенна [улица] кв.м.; 2) ПИ с идентификатор 68134.2816.2490 съгласно АПОС № 2906 от 16.02.2015г., представляващ терен за вело и мотоспорт с площ от 158 кв.м; 3) ПИ с идентификатор 68134.2816.2491 съгласно АПОС № 2903 от 16.02.2015г., представляващ друг вид озеленени площи с площ от 2097 кв.м

Със заявление № САГ25-ГР00-634 от 25.03.2025г. жалбоподателите са поискали одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за имот с идентификатор 68134.2816.2470 като са приложени документи за собственост и проект. Видно от мотивираното предложение към проекта, се предвижда създаване на нов УПИ VI-2470 за жилищно строителство, в който се предвижда застрояване до 15м на гаражи и 4 ет.жил.сграда; нов остатъчен УПИ IV – за озеленяване с режим Тго и инфраструктура; заличаване на УПИ VI – за трафопост.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ, който с решение по т. 26 по протокол № ЕС-Г-45 от 15.07.2025г. е приел, че следва да се изиска становище на районната администрация. Заявлението е изпратено на кмета на район „В.“, който с писмо от 10.07.2025г. на л. 55 е изразил отрицателно становище, тъй като достъпът до новия УПИ ще се осъществява през съществуващ паркинг, част от [улица], което ще възпрепятства използването на част от обособените места за паркиране на автомобили; районната администрация има намерения за изграждане на парково пространство в УПИ IV, чиято площ значително се намалява с обособяването от него на нов УПИ VI-2470; премахва се УПИ VI- за трафопост.

В резултат е издадена процесната заповед, с която е постановен отказ по искането, тъй като ПИ 2470 попада в УПИ IV от кв.19 с отреждане за озеленяване в режим на Тго и инфраструктура, респ. е част от зелената система на СО. Самостоятелното регулиране на имота в УПИ с предвидено застрояване ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала, като друга зелена площ в квартала не е предвидена. Освен това премахването на трафопоста е нецелесъобразно, защото същият е предвиден за обезпечаване обслужването на сградите в кв.19, които преобладаващо са с предназначение за обществено обслужване. В предложението не са отразени и преминаващите през ПИ 2470 елементи на техническата инфраструктура и не е посочено как ще бъдат преместени. Не е спазено изискването за лице към [улица], тъй като достъпът преминава през ПИ 2489 – паркинг и ПИ 2490, предвиден за велоалея. По делото няма данни за

дата на съобщаване на процесната заповед на жалбоподателите до съобщаването ѝ от съда на 02.06.2026г. Жалбата, подадена на 15.05.2026г. срещу мълчалив отказ, е насочена срещу процесната заповед с допълнение към жалбата от 09.06.2026г.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което ПИ с идентификатор 68134.2816.2470 по ОУП попада в устройствена зона Смф-1 с макс.плътност на застр.40%, макс.К. 2, мин. озеленена площ 40%. Имотът попада в междублоково пространство на [жилищен адрес] 269, 270 и 271 в[жк]и представлява тревна площ с изградени две диагонални пешеходни алеи с декоративна настилка. Има дървета и малко градински съоръжения. Действащият ПУП е одобрен с решение № 491 по протокол № 25 от 27.09.2012г. на СОС, като имотът е част от УПИ IV- за озеленяване в режим на Тго и инфраструктура, и в УПИ VI – за трафопост. Планът е за преструктуриране на[жк]и прилежащи към него територии при спазване на условията на чл.22, ал.4-7 от ЗУТ. В него е спазен баланс на територията, както и градоустройствени показатели по чл.22, ал.5 от ЗУТ. Една от целите му е запазване на зелените площи, предвидени в междублоковите пространства за обслужване на реализираното жил. строителство, които са неделима част от комплексното мероприятие. Тяхното предназначение е да обслужват основното мероприятие и те са елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. УПИ за озеленяване в режим Тго са част от зелената система на СО. Действащият ПУП по отношение на УПИ IV от кв.19 е приложен, а по отношение на УПИ VI не е приложен. Вещото лице не е открило информация за започнала процедура по отчуждаване. С процесния проект се предвижда имот 2470 да се регулира като УПИ VI – за ЖС със застрояване на свободно стояща средноетажна жил.сграда с височина до 15м и подземни гаражи. Според вещото лице предвижданията на процесния проект, макар и съобразено с имотните граници на ПИ 2470 и параметрите за застрояване на зоната, не съответстват на баланса на територията, постигнат с действащия ПУП и показателите по чл. 22, ал.5 от ЗУТ. По този начин те объркват комплексната градска среда с възможност за обслужване и почивка на населението, населяващо комплекса. Вещото лице е установило комуникации около имот 2470, които преминават през имот 2490, където има шахти. В заданието за проектиране е предвидено да се премести съществуващ ел. кабел. Според вещото лице предложението не отговаря и на изискването на чл. 108, ал.5 от ЗУТ, тъй като е нецелесъобразно с оглед обществената полза от съществуващото озеленяване. Нови площ за озеленяване могат да се осигурят, но не това място, където са нужни. Освен това е ограничен достъпът до новия УПИ от прилежащата улица, защото между тях има два общински имота с предназначение за паркинг и велоалея. Реализирането на достъпа изисква промяна на уличната регулация, което не е предвидено в процесното предложение. В осз вещото лице уточнява, че изменението на действащия ПУП по отношение на трафопоста не е съобразено с електросхемите към действащия ПУП, като не се предвижда трафопост на друго място.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срок от лица, които са пряко засегнати от оспорения отказ съгласно чл.135, ал.1 във връзка с чл.131, ал. 1 и ал.2, т.1 от ЗУТ и е допустима. Разгледана по съществото, същата е неоснователна по следните съображения:

Заявлението за изменение на ПУП е подадено до компетентен административен орган, действал в кръга на предоставените му правомощия, на основание чл. 135, ал.1 от ЗУТ. Съгласно тази разпоредба лицата по чл. 131 могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината, а съгласно ал. 2 на разпоредбата когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението се прилага скица с предложение за изменението му. Това е предварителна процедура, при която се разрешава изработването на проект за ПУП, дори не е необходимо да е посочено основаниято за исканото изменение по чл.

134 от ЗУТ. В настоящата хипотеза е направено искане по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ с представена скица - предложение по ал. 2 на разпоредбата, като 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. /Виж Р № 12095 ОТ 25.11.2021 Г. ПО АДМ. Д. № 6132/2021 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 9737 ОТ 25.06.2019 Г. ПО АДМ. Д. № 217/2019 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 7186 ОТ 31.05.2018 Г. ПО АДМ. Д. № 1278/2018 Г., II ОТД. НА ВАС, Р № 5786 ОТ 19.05.2020 Г. ПО АДМ. Д. № 9416/2019 Г., II ОТД. НА ВАС/. Когато предмет на оспорване е отказ по заявление да се разреши изработване на проект за изменение на ПУП, съдът няма задължение да изследва по същество наличието на материалноправните предпоставки, правните основания за разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП-ПРЗ, а именно основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 ЗУТ. Правното основание не е задължителен елемент, но органът може да го посочи като изискване при изработване на проекта за ПУП. /В този смисъл Р № 10897 ОТ 28.10.2021 Г. ПО АДМ. Д. № 7304/2021 Г., II ОТД. НА ВАС/. Това е предмет на проверка в следващия етап от развитие на административното производство, когато бъде издадена заповед за одобряване на проект или за отказ за изменение на ПУП-ПРЗ. В този предварителен етап, който подготвя същинското производство по изработване на проект за изменение на ПУП, предмет на проверка са обстоятелствата по чл. 135, ал. 1, 2 и 4 ЗУТ, а именно: дали искането /заявлението/ е направено от заинтересовано лице по чл. 131 ЗУТ, има ли приложена скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП, има ли становище на главния архитект на общината по чл. 135, ал. 4, т. 1 ЗУТ. В предварителната процедура по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ се извършва преценка за съответствие на разработката с правилата и нормативите по устройство на територията, както и с ОУП на населеното място, ако такъв има, а не с конкретните изисквания по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, които служат за основание за издаване на окончателната заповед за одобряване изменение на ПУП.

В конкретната хипотеза заявлението е подадено от лице по чл. 131 от ЗУТ /чл. 135, ал. 3 вр. с ал. 1 ЗУТ/, към него е приложена скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП – ПРЗ /л. 68/. Поискано е процедиране на промяна в ПУП с цел обособяване на ПИ 2470 в самостоятелен УПИ като регулационните граници на този УПИ съвпадат с имотните по КК. Другият имот от УПИ IV – ПИ 2491, остава за озеленяване с режим на Тго и инфраструктура, а УПИ VI се заличава. Във връзка със задължението на съда да направи преценка за съответствие на предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с ОУП на населеното място, същите са установени от заключение на СТЕ, чиито фактически установявания съдът кредитира като обективно и компетентно дадени. Съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗУЗСО зелената система е съвкупност от терените, предвидени в общия устройствен план и/или в подробен устройствен план за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности и реализираните в съответствие с подробен устройствен план озеленени площи в градския и околорадския район, както и териториите за природна защита, защитните гори и земи, рекреационните земи и гори и лесопарковете. Съгласно чл. 11, ал. 1 и 2 от ЗУЗСО предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система по чл. 10, ал. 2 и 3, както и предназначението на поземлени имоти, попадащи в тях, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени. В случая имот 2470 попада в УПИ IV, който е част от зелената система съгласно действащия ПУП. Предвиждането за промяна на предназначението на имота в такъв за жилищно строителство противоречи на посочените разпоредби на чл. 11, ал. 1 и 2 от ЗУЗСО. ПИ 2470 се намира в междублоковото пространство на [жк] и в съответствие с чл. 22, ал. 2 от ЗУТ е устроен като парк, градина и

площадка за игра. Съгласно чл. 22, ал.4-7 от ЗУТ ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 - план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Проектите по ал. 4 не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси. При урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътността и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1. При преструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1, които се уреждат като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урежда като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по чл. 63, ал. 1. От изложеното следва, че с процесния проект не може да се променят показателите на застрояване, определени в действащия ПУП, с който е създаден жилищния комплекс. В случая се променя баланса на територията, като се намалява зелената площ в УПИ IV и се променя предназначението на част от него с цел уплътняване на застрояването. Това поставя под въпрос възможността за широко обществено ползване на УПИ IV като част от зелената система, защото площта му се намалява с близо 1/3 без да се предвижда друга зелена площ в квартала. Дори да се приеме, че съществуващото на място озеленяване в УПИ IV не е вследствие на реализирано мероприятие съгласно ПУП, то съгласно чл. 62а, ал.2 от ЗУТ не може да се променя предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в общите или в подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, освен на части от тях за изграждане на елементи на техническата инфраструктура или на специални обекти, свързани с отбраната и сигурността на страната.

На следващо място обособяването на ПИ 2470 в отделен УПИ противоречи на изискването на чл.14, ал.4 от ЗУТ, съгласно който урегулираните поземлени имоти имат задължително лице (изход) към улица, към път или по изключение към алея в парк. В случая имот 2470 граничи с имот 2490 – общинска собственост, който е предвиден за велоалея по действащия ПУП. Имот 2489 – също общинска собственост, е част от уличната регулация – тротоар. Реализирането на достъп до имота на жалбоподателите изисква промяна на уличната регулация и на предвиждането за ПИ 2490. Това обаче не е отразено в процесния проект. Поради това съдът приема, че с него не се осигурява достъп до улица съгласно нормативните изисквания.

Предвид изложеното съдът намира, че ответникът е издал законосъобразен отказ. Въпреки, че имот 2470 не е отчужден в сроковете по чл. 208 от ЗУТ, обособяването му в самостоятелен УПИ за жилищно строителство не води до целесъобразно устройство на квартала. Единствената възможност за уреждане на отношенията с жалбоподателите чрез обезщетяване с равностоен урегулиран имот, определен за сметка на други общински имоти в обхвата на плана или извън него съгласно чл.22, ал.8 от ЗУТ Поради

това жалбата срещу процесната заповед следва да се отхвърли като неоснователна.

С оглед изхода на спора на ответника по арг. от чл. 143, ал.3 АПК се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро съгласно чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ. Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 и чл. 143, ал.3 от АПК, съдът

### **Р Е Ш И:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на И. Ц. Л., С. И. С. и Д. В. В. от [населено място] срещу заповед № САГ26-РА53-311 от 22.05.2026г. на кмета на СО КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

**ОСЪЖДА** И. Ц. Л., С. И. С. и Д. В. В. да заплатят Столична община сумата от 103 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването.

Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

**СЪДИЯ:**