

РЕШЕНИЕ

№ 9154

гр. София, 08.03.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав, в публично заседание на 23.02.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9701** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадена жалба от „ГК България“ ЕАД със седалище [населено място] чрез К. А. и Я. С. чрез адв. Т. срещу Заповед № САГ25-РА53-447/24.07.2025г. на Кмета на Столична община, с която е отказано да бъде разрешено за се изработи проект изменение на ПУП – ИПЗ в обхват кв.2, ПИ 68134.4083.6364, УПИ 1-239,242, 668, 6153 – „за озеленяване“, м. „М. 3“, район „М.“ СО, съгласно приложено мотивирано предложение.

С жалбата се иска отмяна на оспорената заповед по подробно изложени съображения.

Делото е постъпило в съда чрез органа, който заявява становище за неоснователност на оспорването.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. Н. и адв. Щ., които поддържат жалбата, вкл. въз основа на събраните доказателства, като претендират разносните по делото. Представят подробни писмени бележки.

Ответникът се представлява от юрк П., която оспорва жалбата и претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, въз основа на данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от правнолегитимирана страна и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява основателна, предвид следното:

По фактите се установява: В Н. СО е постъпило заявление № РМЛ23-ГР00-21-1 от 02.03.2023г. от настоящия жалбоподател с искане за разрешаване на изработването на проект за изменение на ПУП – ИПЗ в обхват кв.2, ПИ 68134.4083.6364, УПИ 1-239,242, 668, 6153 – „за

озеленяване“, м. „М. 3“, район „М.“ СО, съгласно приложено мотивирано предложение. Молителят е собственик на ПИ 68134.4083.6364 и УПИ I-239, 242,668, 6153 „за озеленяване“.

В съпроводителното писмо е посочено, че проектът е разгледан от РЕСУТ – т. 7 от Протокол 2/22.02.2023г. с решение, че исканото изменение е допустимо като застрояване при условие, че не се засяга предвиденото озеленяване по разрешение за строеж 122/11.07.2016г. на Главния архитект на СО и не се засягат устройствените показатели на зона „Тго“.

Имотът попада в зона „Тго“ съгласно ОУП. По искане на органа е представен топографски план със заснета растителност и нанесен контур на предложеното застрояване.

От правна страна органът приел: Съгласно чл. 135, ал.3 от ЗУТ исканото разрешение е от компетентността на Кмета на СО. Прието е, че искането за разрешаване на изменението е допустимо, като подадено от заинтересована страна – собственик на имотите – предмет на плана.

Действащият ПУП е одобрен с Решение № 548 по Протокол 45/11.09.2014г. на СОС. С предложението за изменение се предвижда ниско застрояване по смисъла на чл. 23, ал.1, т.1 от ЗУТ и свободно стоящо по смисъла на §5, т.21 от ДР на ЗУТ. Предназначението на сградата съобразно исканото изменение е „кафе“, което е обслужващо предназначение към основната паркова функция. Предназначението е в съответствие с допустимите функции в устройствена зона „Тго“.

Прието е, че новата сграда съвпада по местоположение със заварена временна сграда в имота, разрешена по чл. 54, ал.1 от ЗУТ. Временни строежи могат да се правят за нужди, свързани с организация и механизация на строителството с разрешение на органа, който издава разрешението за строеж. Временните строежи се премахват при завършване на строителството.

С разрешение за ползване № СТ-05-63/13.02.2023г. е въведен в експлоатация първи и пети етап на обект „П. за ежедневен и седмичен отдих подземна пешеходна връзка към[жк], но временната сграда не е премахната.

Прието е, че в скицата-предложение контурът на предложеното ново застрояване е показан върху реализираната временна сграда, което е недопустимо, тъй като същата е по чл. 54, ал.1 от ЗУТ. Изведен е извод, че търсеното изменение е с цел установяване на градоустройствен статут на временната сграда, поради което е постановен оспореният отказ.

От СТЕ се установява: В заварената сграда в ПИ 68134.4083.6364 и УПИ I-239, 242,668, 6153 „за озеленяване“ е с временен статут по смисъла на чл. 54, ал.1 от ЗУТ и е свързана с организацията на изпълнението на строеж „Високоетажна сграда със смесено предназначение“ в УПИ III-6137,6153 от кв.2. Временната сграда е обозначена с №29 – офис – продажби в чертеж „Строително-ситуационен план“, част П. от инвестиционен проект към РС № 10/24.02.2017г.

В приложеното мотивирано предложение на мястото на временния строеж е посочено застроително петно за ново застрояване – обслужваща сграда – кафе. Предвидената нова постройка е обозначена със задължителна линия на застрояване като сграда с обществено-обслужващи функции на един етаж с височина до 6.5 метра.

При изслушване на вещото лице арх. Б. в проведеното съдебно заседание, същата пояснява, че в устройствените зони „Тго“ е допустимо изграждане на сгради за обществено обслужване, на което изискване отговаря „кафе“. Същото е с площ от 200.78 кв.м., а общо ЗП е 221.38 кв.м., защото е предвидена още една малка постройка. Общо предвидената за застрояване площ от 22.38 кв.м. спрямо площта на имота от 11069 кв.м. съответства на 2%, с което са спазени показателите за плътност за застрояване. Не би следвало временният строеж да се разглежда като незаконен, тъй като не е приключил етап 4 от строителството, за чиято организация е разрешен.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Заповедта е издадена от компетентен орган и е в предвидената от закона форма, като

съдържа мотиви и следващ се от тях диспозитив.

Не се споделя тезата за допуснато нарушение, поради липса на становище от Главния архитект на СО, тъй като такава се съдържа по преписката на л. 61 от делото. Напротив, съдът приема, че същото не обвързва органа, още повече че се установява, че главният архитект П. е заявила различно становище в хода на проведените обсъждания на ОЕСУТ.

Според съда обаче, изложените мотиви са едностранни, не отговарят на изискванията за пълно и подробно изясняване на всички относими факти и обстоятелства по чл. 34 и чл. 35 от АПК и се явяват в противоречие с материалния закон.

Процесното производство е такова по чл. 135, ал.3 от ЗУТ и е предварително такова, като за същото дори не се изисква посочване на правното основание за търсеното изменение по чл. 134 от ЗУТ. Изисква се проверка на следните обстоятелства: Дали искането е направено от заинтересовано лице по чл. 131 от ЗУТ; дали ли е приложено мотивирано предложение със съответна скица за това; представено ли е становище на главния архитект на общината; съответства ли предложението с нормативите и устройствените показатели на съответната зона по ОУП.

Според съда и приетите по делото доказателства и заключение, всички посочени по-горе изисквания са изпълнени.

В самия акт органът е посочил, че предназначението на новата предвидена с изменението сграда е „кафе“, което е обслужващо предназначение към основната паркова функция, поради което е допустимо. Предназначението е и в съответствие с допустимите функции в устройствената зона „Тго“, съгласно т. 33 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Съгласно Протокола на ОЕСУТ №ЕС-Г-15/01.04.2025г. е дадено положително становище за разрешаване изработването на проект за ПУП, като в акта се впише изискване за обществено обсъждане едновременно със съобщаване на плана. Дадено е положително становище и от Кмета на район „М.“ СО въз основа на решение на РЕСУТ по т.7 от Протокол 2/22.02.2023г.

Както бе посочено, съдът приема, че са налице материалноправните предпоставки за издаване на искания акт:

По действащия ПУП, одобрен с Решение 548 по протокол 45/29.07.2009г. и ИПРЗ, одобрен с Решение 565 по протокол 67 от 11.09.2014г. на СОС, новопредвиденото застрояване „кафе“ попада в УПИ I-239, 242, 668, 6153 „ за озеленяване“. Издадено е Разрешение за строеж 122 от 11.07.2016г. на Главния архитект на СО, с което е разрешено изграждането на „П. за ежедневен и седмичен отдих и подземна пешеходна връзка към[жк], което е въведено в експлоатация с Разрешение за ползване № СТ-05-63/13.02.2023г.

Съгласно ОУП, процесното УПИ попада в зона „Тго“ – терени за локални градини и озеленяване. В зоната се допуска само обслужващо застрояване, на което съответства предвиденото в проекта „кафе“.

Спазени са и показателите, съобразно установеното от вещото лице – плътност – 2%, К. – 0.02. Спазени са и изискванията за озеленяване.

Последните обстоятелства не са обсъдени от органа, който приема за основание за отказ единствено предвиденото застрояване, което според мотивите му, цели узаконяване на временен строеж.

Съдът не споделя тази теза, поради следното: На първо място, не е налице идентичност между заварената сграда с характер на „временен строеж“ – за офис- продажби и новопредвидената – кафе. Частичното спазване на контурите на новопредвиденото застрояване е съобразено с процента озеленяване за съответната зона. Предназначението на временната сграда и новопредвидената е напълно различно. Липсва законова забрана за придвиждане на ново

застрояване на място на съществуващ временен строеж. Не са налице данни за етап 4 от процедурата по Разрешение за строеж за многоетажната жилищна сграда, в който етап попада премахването на временните строежи. От разпита на вещото лице се установява, че наличната сграда продължава да обслужва неприключилото строителство в УПИ III.

Едва на етап разрешаване на строителство следва да бъдат съобразени наличните незаконни строежи или временни строежи.

Настоящата процедура е такава по допускане на проектиране на изменение, а дори не е за изменение. В тази следваща процедура може да бъде разгледана и хипотезата на чл. 134, ал.4, т.1 от ЗУТ, която обаче съдът приема, че също не е налице, още по-малко е мястото да бъде обсъждана в хода на настоящата процедура.

На фаза одобрения на вече разрешеното и проектирано изменение, органът следва да съобрази наличието на незаконни строежи в имота. Нормата въвежда забрана за изменение на ПУП с цел узаконяване на незаконно изградени строежи. Такива в процесния случай липсват, а и не се твърди, че са налице. Не е образувано производство за установяване на такъв, няма издаден акт в тази насока. Налице е временен строеж, за който органът не доказва, че следва да бъде премахнат, поради приключване на строителството, за което е разрешен, но последното е и неотнормосимо за фазата на настоящото производство, въпреки че това е единственият и основен мотив за постановения отказ.

По изложените съображения, жалбата следва да бъде уважена, а актът – отменен. Делото следва да бъде върнато като преписка на органа с указания за издаване на искания акт в едномесечен срок.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдените и своевременно заявени разноски в размер на 25.56 евро държавна такса и 347.36 евро за заплащане на вещото лице за работа по приетата съдебно-техническа експертиза.

Воден от горното, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба от „ГК България“ ЕАД Заповед № САГ25-РА53-447/24.07.2025г. на Кмета на Столична община, с която е отказано да бъде разрешено за се изработи проект изменение на ПУП – ИПЗ в обхват кв.2, ПИ 68134.4083.6364, УПИ 1-239,242, 668, 6153 – „за озеленяване“, м. „М. 3“, район „М.“ СО, съгласно приложено мотивирано предложение.

ВРЪЩА преписката на Кмета на Столична община за ново произнасяне по заявлението на „ГК България“ ЕАД при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

ОПРЕДЕЛЯ едномесечен срок за произнасяне.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „ГК България“ ЕАД сумата от 372.92 евро / триста седемдесет и две евро и деветдесет и два цента/.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

Препис от решението да се изпрати на страните.

СЪДИЯ