

РЕШЕНИЕ

№ 22247

гр. София, 03.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 21.05.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **2439** 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 В. Г. Я. от [населено място], чрез адв. Т., срещу заповед № САГ25-РА53-794 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в което е отказано да се разреши изработването на проект за ИПРЗ за УПИ V – за озеленяване в режим ТГО, кв. 14а по плана на м. „М. 2“, р-н „М.“, СО по отношение на ПИ с идентификатор 68134.4091.137 по КKKP, за образуване на нов УПИ I-137 за ОО и ЖС и нов УПИ V – за озеленяване с режим ТГО.

Жалбоподателят посочва, че процесният имот не е част от зелената система на СО и в него няма трайна дървесна растителност. Налични са плевели, трева, паднали растения и боклук. Не са провеждани мероприятия по чл. 10, ал.6 от ЗУЗСО. Имотът е частна собственост, а не общинска, поради което не може да се обсъжда проведено озеленяване. Оспорва твърденията, че в имота е извършвана проверка за наличната растителност. Няма задължение по закон искането за обособяването на УПИ да бъде подадено от всички лица – собственици на имоти в УПИ V. След като отчуждителна процедура за имота не е започвала, няма пречка да се подаде искане за изменение на ПУП в частта само за този имот. Поради това моли съда да отмени процесната заповед. Претендира разноси по списък. Подборни съображения излага в писмена защита по съществото на спора.

Ответникът - кмета на СО, в писмо от 25.02.2026г. оспорва жалбата. Посочва, че ПИ 137 попада в устройствена зона Оз1 съгласно ОУП с мин.оз. 50%, и в УПИ V- за озеленяване с режим Тго. Ако се промени предназначението на УПИ V, предвиденият в ОУП процент озеленяване ще бъде нарушен. Терените в този УПИ са за широко обществено ползване като цел на плана е запазване на озеленените площи с цел обезпечаване на необходимото озеленяване в комплекс „М. 2“. В

имота е реализирано мероприятие в изпълнение на ПУП и съгласно чл. 10, ал.1 и 6 от ЗУЗСО. Предвид изложеното моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованите страни – „Волян-98“ ООД, Столична община, Д. Г. К., С. Й. М. и Е. Й. З., редовно уведомени, не се явяват и представляват, и не изразяват становище по жалбата.

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

Жалбоподателят се легитимира като съсобственик на нива с площ от 1,902 дка, представляваща ПИ № 3550 и 3551, намираща се в строителните граници на [населено място], местност „Р.“ и „П. път“ съгласно решение № 2018/106 от 28.08.1998г. и удостоверение за наследници на Н. Х. К.. Видно скица – извадка от КК, имотът е нанесен частично с идентификатор 68134.4091.137 и с площ от 1018 кв.м. Съгласно комбинирана скица на л. 24, посочените ПИ попадат в четири УПИ V от кв. 14а, 14 и 13в по рег.план, одобрен с решение № 549 по протокол № 45 от 29.07.2009г., като имот с идентификатор 137, като част от стари ПИ 3550 и 3551, попада в УПИ V от кв.14а. В същия УПИ попадат още имоти 537, 136, 138 и 139. Видно от скици – извадки от КК на л. 60, 64 и 70, техни собственици са ЗС по делото.

Със заявление № САГ25-ГР00-504 от 10.03.2025г. жалбоподателят е поискал одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация и застрояване (ПРЗ) за имот с идентификатор 68134.4091.137 като са приложени документи за собственост и проект. Видно от мотивираното предложение към проекта, се предвижда създаване на нов УПИ I-137 за ОО и ЖС и нов УПИ V – за озеленяване с режим ТГО от кв.14а. В нов УПИ I-137 се предвижда застрояване до 12м.

С писмо от 26.03.2025г. заявлението е изпратено на кмета на район „М.“, СО с молба за становище по исканото разрешение за изменение на ПУП и уточняване приложен ли е плана по отношение на процесния имот, започнати ли са отчуждителни процедури към момента и дали в имота има съществуващо озеленяване, което следва да се запази. В изпълнение, районната администрация е извършила проверка, при която, видно от доклад от 09.06.2025г. на л.77-81, в имота са установени дървесна и храстова растителност на възраст над 12 год. – 2бр. орехови дървета, 2 бр. клен, 1бр. липа, 3 бр. джанки, 1 бр. ясен, 1бр. круша, 1бр. ябълка, 3бр. тополи, 1бр. върба. Проектът е разгледан от РЕСУТ, който с решение по т. 5 по протокол № 07 от 25.06.2025г. е отхвърлил искането като противоречащо на чл. 62а, ал.1, чл.22, ал.6 и чл. 108, ал.5 от ЗУТ. Въз основа на горното на 12.09.2025г. е изпратено писмо от кмета на район „М.“ до гл. архитект на СО, в което е изразено отрицателно становище по искането. Като аргументи са посочени: предвиждането на ОУП за имота, който попада в зона Оз1, реализираното на място озеленяване и близостта на имота до парк „100 години С.“ като част от зелената система на града, противоречие с чл. 62а, ал.1 от ЗУТ.

В резултат е издадена процесната заповед, с която е постановен отказ по искането, тъй като заявлението не е подадено от всички лица – собственици на имоти в УПИ V – 537, 138, 139 и 136. ПИ 136 е общинска собственост, като район „М.“ отказва да даде съгласие за изменение на плана по смисъла на чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ. Предложението за изменение на ПУП е в противоречие с ОУП, който предвижда до 40% от РЗП да бъде за жилищно застрояване. Освен това в кв. 14а озеленяването е 50 %, което би се нарушило с процесния проект – нарушение на чл. 103, ал.4 и чл. 104, ал.1, изр.2 от ЗУТ. Заповедта е съобщена на жалбоподателя на 27.01.2026г. Жалбата е подадена на 09.02.2026г.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което ПИ с идентификатор 68134.4091.137 по ОУП попада в устройствена зона Оз1 с макс.плътност на застр.30%, макс.К. 1,2, мин. озеленена

площ 50%, като мин. 50% от нея трябва да е с висока дървесна растителност, макс.кота корниз 12м (4ет.). Имотът попада в междублоково пространство и в непосредствена близост до парк "Сто години С.". Действащият ПУП е одобрен с решение № 549 по протокол № 45 от 29.08.2009г. на СОС, като имотът попада в УПИ V на кв.14а – за озеленяване в режим Тго, т.е. е част от зелената система на града съгласно чл.10, ал.2, т.2 от ЗУЗСО. Планът е за реструктуриране на[жк], като една то целите му е запазване на зелените площи и обособяване на УПИ с предназначение за озеленяване за постигане на необходимия минимум обществени зелени площи. Същият е приложен по отношение на уличната регулация, озеленяването в процесния имот, благоустрояването чрез реализиране на паркингови площи. При огледа на място вещото лице е установило 10бр. широколистни дървета в имота в много добро физиологично състояние на възраст 25-40 год., както и 5бр. овощни дървета в добро състояние на възраст 15-20 години. Няма изготвена фитосанитарна оценка с картотекиране на дървесните видове, няма геодезическо заснемане, ландшафтен проект за озеленяване и паркоустройствени мероприятия, но имота е включен в програмата на СО за отчуждителна процедура. Вещото лице не е намерило данни за започнала процедура по отчуждаване на процесния имот. Според вещото лице предвижданията на процесния проект не съответстват на имотните граници на имот 137 и предвижданията на ОУП. Предложението противоречи на чл.11, ал.1 и 2 от ЗУЗСО. Липсва и съгласие на останалите собственици на имота в УПИ V, който е обект на плана, по смисъла на чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ. Предложението в него да остане имот 139 противоречи на вече издаденото решение № 175 от 13.03.2025г. на СОС. 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. Новото отреждане за ОО и ЖС ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала и допълнителен автомобилен трафик. В допълнение към СТЕ вещото лице посочва, че имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.4091.137 не съвпадат с регулационните граници на новия УПИ I-137.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срок от лице, което е пряко засегнато от оспорения отказ съгласно чл.135, ал.1 във връзка с чл.131, ал. 1 и ал.2, т.1 от ЗУТ. Жалбата е подадена в срока по чл. 149, ал.2 от АПК във връзка с чл.135, ал.3 от АПК 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. 14/. Поискано е процедиране на промяна в ПУП с цел обособяване на ПИ 137 в самостоятелен УПИ като регулационните граници на този УПИ не съвпадат с имотните по КК. Останалите имоти от стар УПИ V остават в него. 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. Извън случаите по ал. 1 не се допуска изменение на общия устройствен план с цел промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени за градини, паркове и лесопаркове. Вещото лице установява, че имот 137 попада в устройствена зона Оз1 с макс.плътност на застр.30%, макс.К. 1,2, мин. озеленена площ 50%, като мин. 50% от нея трябва да е с висока дървесна растителност, макс.кота корниз 12м. Освен това на място има съществуваща висока дървесна растителност. Следователно имотът е част от зелената система на С. като самостоятелен терен за локални градини и озеленяване съгласно чл. 10, ал.2, т.2 от ЗУЗСО. Предвиждането за промяна на предназначението на имота в такъв за жилищно строителство и обществено обслужване противоречи на ОУП и на посочените разпоредби на чл. 11, ал.1 и 2 от ЗУЗСО. Съгласно чл. 103, ал.4 от ЗУТ всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка. В този смисъл и според чл. 104, ал.1, изр.2 от ЗУТ предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото

предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове. Поради това не е възможно да се разреши изменение на ПУП, което противоречи на предвижданията на ОУП. Дори да се приеме, че съществуващото на място озеленяване не е вследствие на реализирано мероприятие съгласно ПУП (тъй като е съществувало преди одобряването му), 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.

Ирелевантно е, че заявлението не е подадено от всички лица – собственици на имоти в УПИ V – 537, 138, 139 и 136, тъй като съгласието на тези лица по смисъла на чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ е необходимо при издаване на заповедта за изменение на плана, респ. отказ да се одобри това изменение. Същественото е противоречието с предвижданията на ОУП, както и липсата на съвпадане на имотните с регулационните граници, които водят до извод, че ответникът е издал законосъобразен отказ. Поради това жалбата срещу него 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 В. Г. Я. от [населено място], чрез адв. Т., срещу заповед № САГ25-РА53-794 от 01.12.2025г. на кмета на СО, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА В. Г. Я. с ЕГН [ЕГН] да заплати Столична община сумата от 103евро, 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: