

РЕШЕНИЕ

№ 30385

гр. София, 30.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 14.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **3945** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалбата на „ТБ Левски“ ООД, със седалище [населено място], срещу Заповед № САГ26-РА53-73/21.01.2026 година на Кмета на Столична община, с която е ОТКАЗАНО изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII „за детска градина“, кв. 21,[жк], кв. 21, за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини“ като се предлага застрояване на високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8.
Жалбоподателят твърди, че е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.601.398 по Кадастралната карта и регистър на [населено място], попадащ в УПИ VII, кв. 21 по плана на [населено място], местност „ж.к. Л. – зона Г“. Твърди, че имотът не е отчужден и са изтекли сроковете за отчуждаване, поради което е налице основание за изменение на устройствения план. Твърди, че предложението за изменение на плана е в съответствие с Общия устройствен план. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваният отказ и да върне преписката на органа за разрешаване изработването на проект.
В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноси. В Писмено становище от 05.06.2026 година излага подробните си съображения.
Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявлението на „ТБ Левски“ ООД, със седалище [населено място] с вх. № САГ24-ГР00-2209/08.10.2024 година. З. е сезирал Кмета на Столична община с искане за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ИПРЗ за имот с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини“ като се предлага застрояване на високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8.

Със Заповед № САГ26-РА53-73/21.01.2026 година на Кмета на Столична община е ОТКАЗАНО изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII „за детска градина“, кв. 21,[жк], кв. 21, за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини“ като се предлага застрояване на високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8. За да постанови този резултат органът е приел, че следва да се изработи ПУП по чл. 22, ал. 4 от ЗУТ за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко един квартал. Приел е, че изменението би нарушило баланса между жилищните и обслужващите площи и ще компроментира възможността в останалата част да се реализира застрояването „за детска градина“. Отделно от това е приел, че имотът подлежи на отчуждаване. Заповедта е връчена на жалбоподателя на 09.02.2026 година, поради което подадена на 18.02.2026 година жалба е в срока по чл. 215, ал. 4, вр. ал. 1 от ЗУТ. Същата е подадена от активно легитимирана страна – заявителят.

В производството по чл. 135, ал. 1 от ЗУТ, органът проверява: дали искането е направено от заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ; има ли приложена скица с мотивирано предложение за изменение на ПУП; съответства ли предложението с правилата и нормите по устройство на територията, както и с предвижданията и устройствените показатели по действащия Общ устройствен план на Столична община.

Съобразно чл. 135, ал. 4, т. 1 от ЗУТ, компетентният орган дължи произнасяне със заповед, въз основа на становище на главния архитект на общината.

Това производство предхожда процедурата по одобряване на проект за изменение на ПУП. На този етап не е от съществено значение наличието или липсата на конкретните основания по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ определя параметрите на евентуално бъдещо изменение на ПУП и дава първоначален отговор на въпроса за принципната допустимост на устройствена промяна. Впоследствие с акта за одобряване на изменението на ПУП, тази заповед изгубва самостоятелното си правно значение и се включва в обхвата на проверката относно предпоставките за издаване на крайния акт, а защитата срещу основанията за изменение на ПУП и неговите предвиждания е осъществима чрез оспорването на акта за одобряване на изменението на плана.

Жалбоподателят се легитимира като собственик на имот с идентификатор 68134.601.398 с Нотариален акт № 60, т. II, рег. № 1637, н.д. № 238/07.04.2022 година.

Действащият за територията Общ устройствен план е приет с Решение № 960/16.12.2009 година на Министерския съвет на Република България. Устройствовата зона, в която попада имотът, предмет на регулация, е „Жк за комплексно застрояване“.

Действащият за територията план е одобрен със Заповед № РД-09-50-176/03.04.2000 година на Главния архитект на С... Същият е с обхват имоти с идентификатори 68134.601.397, 68134.601.398 и 68134.601.314. Със същия е разрешено изграждането на детска градина. Планът е влязъл в сила. От заключението на Съдебно-техническата експертиза, а и от предложението за изменение на

плана е видно, че предмет на исканото изменение е цялата територия на УПИ VII „за детска градина“, което включва част от поземлен имоти 68134.601.397 (без западната му част), 68134.601.398 и част от 68134.601.314. Предвиденото изменение е : за имот 68134.601.398 „за жилищно строителство и магазини“ и за другите – „детска градина“.

Вещото лице е дало заключение, че Предложението съответства на Общия устройствен план. Същото е изготвено само за един отделен урегулиран поземлен имот, като в границите му са спазени всички нормативни изисквания.

Ответникът, чиято е доказателствената тежест, не е представил доказателства, че планът е приложен. В преписката не се съдържат данни за провеждане на отчуждителна процедура, с оглед изграждане на обект – „детска градина“.

С оглед на горното са налице предпоставки за изменение на регулационния план, арт. чл. 208 от ЗУТ.

В Протокол № ЕС-Г-95/13.11.2025 година на Общинския експертен съвет по устройство на територията е обективизирано обсъждането на внесеното от жалбоподателя предложение. Органът е дал отрицателно становище по искането за разрешаване изработването на ПУП. За да постанови този резултат органът се е позовал на писмо на Кмета на район „П.“ от 18.09.2025 година, че имотът е посочен за отчуждаване.

Видно от Писмо с изх. № РПД25-ГР00-44-(3)/18.09.2025 година Кметът на район „П.“ е посочил, че имотът е посочен за отчуждаване.

Становището на Главния архитект за даване на разрешение за изработването на ПУП е обективизирано в Писмо с изх. № САГ24-ГР00-2209-(1)/07.11.2024 година. Позоваването е на неизясняване на обстоятелствата по отчуждаване на имотите.

Съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган – Кметът на Столична община, арт. чл. 131, ал. 1 от ЗУТ.

Към заявлението е приложено мотивирано предложение за изменение на ПУП, придружено с обяснителна записка и скица.

Съдът намира, с оглед на изложеното по-горе, че са налице всички предпоставки по чл. 135 от ЗУТ, поради което обжалваният акт следва да се отмени. Преписката следва да се върне на Кмета на Столична община за ново произнасяне, с което да разреши изработването на план за устройство на територията.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 от АПК, направените от жалбоподателя разноси в размер на 625,56 евро, следва да се заплатят от ответника.

Направеното възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение е неоснователно с оглед предмета на делото.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, чл. 173, ал. 2 и чл. 174 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № САГ26-РА53-73/21.01.2026 година на Кмета на Столична община, с която е ОТКАЗАНО изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ VII „за детска градина“, кв. 21,[жк], кв. 21, за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.601.398 по границите му в кадастралната карта, с изключение на частта, попадаща под улица, за образуване на нов УПИ XIII-398 „за ЖС и магазини“ като се предлага застрояване на високо етажна, свободно стояща жилищна сграда М/Г+8 и ИЗПРАЩА административната преписка на Кмета на Столична община за произнасяне, съгласно дадените задължителни указания по тълкуване и прилагане на закона.

ОСЪЖДА Столична община ДА ЗАПЛАТИ НА „ТБ Левски“ ООД със седалище и адрес на управление [населено място], бу. „България“ № 60В, ет. 3, офис № 7, ЕИК[ЕИК], сума в размер на 625,56 (шестотин двадесет и пет и 0,56) евро, представляваща съдебно-деловодни разноси.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ: