

# РЕШЕНИЕ

№ 6322

гр. София, 17.02.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, второ отделение 27 състав, в**  
публично заседание на 27.01.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Димитър Петров**

при участието на секретаря Стаменка Симеонова, като разгледа дело номер **8914** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от Административно-процесуалния кодекс (АПК) във вр. с чл.215 и сл. Закон за устройство на територията (ЗУТ).  
Образувано е по жалба на „МАГНА МК“ ООД срещу Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г., издадена от кмета на Столична община.  
Жалбоподателят поддържа, че заповедта е незаконосъобразна и необоснована. Поддържа, че не отговаря на законоустановените изисквания за форма и мотивираност на административния акт, тъй като липсва ясно и конкретно изложение на фактическите и правни основания мотивирали органа да издаде оспорения акт, с който се изменя стабилен административен акт – одобреният с решение № 160 на СОС от 06.04.2017г. проект за ИПРЗ и РУП. Отделно и от диспозитива на заповедта не става ясно кои устройствени показатели се обхващат от изменението и какви конкретно параметри относно застрояването на собствения на дружеството имот се допускат. Поддържа, че при издаване на заповедта е допуснато съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като издаването на заповедта по реда на чл.135, ал.5 ЗУТ не е предхождано от изготвено надлежно становище от компетентния орган по чл.135, ал.4 ЗУТ, както и не е изработена скица-проект. Отделно от това поддържа и, че актът е издаден при наличие на процесуална пречка по чл.27, ал.2 АПК за настоящото производство по изменение на ПУП, а именно наличие на висящо производство по внесено искане за съгласуване и одобрение на инвестиционни проекти, въз основа на действалия допреди процесната заповед ПУП. Поддържа и, че издадената заповед противоречи на материалноправните разпоредби, тъй като предходният план не е одобрен при наличие на посоченото закононарушение. Поддържа, че при одобряване на плана същият е бил съобразен с действащата тогава редакция на разпоредбата

на чл.27, ал.3 ЗУТ и са били налице предвидените в нея основания. Отделно и решението на СОС е било предмет на съдебен контрол, с оглед на което и важи ограничението на чл.134, ал.2, т.5 ЗУТ. Прави искане заповедта да бъде отменена.

Ответникът – кмет на Столична община, чрез своя пълномощник с писмен отговор оспорва жалбата. Поддържа, че ПУП одобрен с решение № 160 на СОС от 06.04.2017г., е в нарушение на разпоредбата на чл.27, ал.3 ЗУТ отм. ( в ред. ДВ бр.61 от 27 юли 2007г.), което нарушение е и съществено, тъй като с него се позволява застрояване на имота, което надхвърля предвидените в ОУП параметри на застрояване за устройствена зона „Смф“. Това обстоятелство е дало основанията по чл.134, ал.2, т.5 от ЗУТ за изменение на действащия ПУП. Не оспорва, че към заповедта липсва графична част и не е приложена скица за предвижданото изменение, но поддържа, че в случая това не е необходимо, тъй като изменението касае единствено промяна в показателите на застрояване и привеждане в съответствието им с предвидените в ОУП на СО. В тази връзка поддържа, че няма пречка като скица-предложение за изменение на ПУП, да се приеме графичната част на одобрения, действащ ПУП за имота.

Софийска градска прокуратура не взема становище.

След като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, съдът приема следното:

Не е спорно, а и от писмените доказателства по делото – нотариален акт за продажба на недвижим имот № 146, том I-1, рег.№ 2000 от 19.10.2011г. на нотариус Ж. Б. е видно, че жалбоподателят „МАГНА МК“ ООД е придобил собствеността върху ПИ с площ от 6760 кв.м., представляващ южна реална част от ПИ пл.№ 134 в кв.6-а, по плана на [населено място], местност „Кръстова вада“, целият имот с площ 10 409 кв.м., от който имот 3649 кв.м. за отчуждени за улица – публична общинска собственост.

Не е спорно, а и от приетите писмени доказателства се установява, че със Заповед № РА50-432/05.07.2016г. на главния архитект на СО, се разрешава изработване на проект за ИПРЗ и РУП за УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж, и трафопост“ в кв.7, м. „Кръстова вада“, район „Г.“ – собственост на жалбоподателя. Въз основа на заповедта е внесен за разглеждане изготвеният проект, който е приет от ОЕСУТ. Въз основа на доклад от главния архитект на СО, с решение № 160 на Столичен общински съвет от 06.04.2017г., на основание чл.134, ал.1, т.1, вр. ал.2, т.2 и 6 ЗУТ е одобрен проект за изменение на плана за регулация на м. „Кръстова вада“, кв.7, УПИ I-134, за създаване на нов УПИ I-464 със същото предназначение: „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“, както и изменение на плана за улична регулация съгласно приложения проект и проекта за организация на движението – краен етап, съгласуван със СО – Дирекция „Управление и анализ на трафика“ и с ОПП – СДВР, симулация на транспортния трафик.

С решението на СОС е одобрен и проект за Изменение на плана за застрояване за УПИ I-464, кв.7, м. „Кръстова вада“; предвиждане на топла подземна връзка между УПИ I кв.7, м. „Кръстова вада“ и УПИ I в кв.9, м. „Драгалевска спирка“. Одобрен е и проект за РУП за УПИ I-464, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица. Посочено е в акта, че с проекта за изменение на плана за застрояване се предвиждат две сгради – на два етажа и на 55 етажа, като част от втората сграда на 2 етажа е на калкан със сградата в УПИ II-2202,2204- “за магазин „БИЛА“ с паркинг и подземен паркинг“. С работния устройствен план се конкретизира предвиденото застрояване, като е посочено, че при одобряване на проекта се прилага тълкувателно писмо на МРРБ № 70-00-935/26.10.2007г., относно имотите разположени на три улици и приложимостта на чл.27, ал.3 ЗУТ по отношение плътността и интензивността на застрояване, които не се ограничават. Предвижда се и

изграждането на топла подземна връзка, свързваща УПИ I от кв.7, м. „Кръстова вада“, с УПИ I в кв.9, м. „Драгалевска спирка“ под [улица].

Приети са като писмени доказателства по делото цитираните протоколи от заседания на ОЕСУТ на 28.10.2016г. и 04.01.2017г.; докладът на главния архитект на СО с рег.№ САГ16-ГР00-2584-11/16.02.2017г., както и писмото на заместник – министъра на регионалното развитие и благоустройството с изх. № 70-00-935/26.10.2007г. Същото е адресирано до изп. директор на „НИКМИ“ АД, с копие до дирекция „Архитектура и градоустройство“ и е във връзка с постъпила молба „съдържаща запитвания относно прилагане на ЗУТ и ЗУЗСО“. В решение № 160/06.04.2017г. на СОС, в частта относно приетия проект за изменение на ПЗ, е цитиран отговорът по въпрос № 4. Въпросът е дали УПИ за обществено строителство на три или четири улици е ъглов, с оглед текста на разпоредбата на чл.27 ЗУТ, която визира УПИ само между две улици. Взетото становище в писмото по този въпрос е, че УПИ с лица на три и повече улици също се приема за ъглов УПИ и попада в приложното поле на разпоредбата.

Тези обстоятелства по делото не се оспорват.

От приложените определения по адм.дело № 9088/2017г. на АССГ и определение по адм.дело № 5208/2018г. на ВАС, Второ отделение, е видно, че решение № 160, взето с протокол № 30/06.04.2017г. на СОС, е обжалвано с жалби от четири физически лица. Жалбите са оставени без разглеждане и производството по тях е прекратено с определение № 854/06.02.2018г. по адм. дело № 9088/2017г. на АССГ, оставено в сила с определение № 5658/30.04.2018г. по адм.дело № 5208/2018г. на ВАС.

Не е спорно и от писмените доказателства се установява, че в Направление „Архитектура и градоустройство“ на СО, е постъпило заявление вх.№ САГ24-АП00-334/08.11.2024г. от „Магна МК“ ООД, за съгласуване и/или одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж за обект: „Многофункционални сгради с офиси, жилища, търговски обекти, фитнес, СПА, заведения за хранене, пет подземни нива с паркинги, помещения за трафопостове и подпорни стени“ ЕТАП 1, находящ се в ПИ 68134.1007.464, УПИ I-464 „за жилищно строителство, КОО, магазини, офиси, подземен гараж и трафопост“, кв.7, м. „Кръстова вада“, район „Т.“ СО. Със Заповед № САГ25-РА51-83/24.04.2025г. на главния архитект на СО, е отказано съгласуването и одобряването на идеен инвестиционен проект и е отказано издаването на разрешение за строеж по заявлението на „Магна МК“ ООД. Заповедта е обжалвана от заявителя, като по жалбата е образувано адм.дело № 5990/2025г. на АССГ, 50 състав, което към датата на приключване на устните състезания по настоящото дело, е висящо.

Прието е като писмено доказателство писмо от главния архитект на Столична община, адресирано до кмета на СО, с рег.№ САГ25-ГР00-1443-1/29.07.2025г., с което кметът е уведомен, че на заседание на Столичен общински съвет проведено на 24.07.2025г., е представен доклад за одобряване на предложение за промяна на подробния устройствен план за м. „Кръстова вада“, кв. 7, УПИ I-464, като поради липса на кворум, гласуването на доклада е отложено за следваща сесия. С писмото, главният архитект предлага, с цел възстановяване законосъобразността на градоустройството за съответната територия, на основание чл.135, ал.4, т.1 от ЗУТ, да бъде наредено служебно изработване на изменение на влязъл в сила ПУП за УПИ I-464, като към писмото е приложил становище и проект на заповед.

Въз основа на постъпилото становище от главния архитект на СО, е издадена оспорената в настоящото производство Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г., издадена от кмета на Столична община. С нея, на основание чл.135, ал.5 ЗУТ, вр. чл.134, ал.1, т.1, вр. ал.2, т.5 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ, чл.108, ал.5 ЗУТ и устройствена категория по т.12 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, е наредено да се изработи служебно проект за изменение на действащия

ПУП – изменение на плана за застрояване за УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв.7, район „Т.“ СО, като предназначението на имота да остане непроменено, а устройствените показатели да бъдат в пълно съответствие с показателите за устройствена зона „Смф“, заложи в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, и в схемата на ОУП към СО по част „Центрова система третичен сектор“, „Йерархична структура на Комплексните обслужващи центрове от трето ниво (III А – „Структурообразуващ“). Наредено е изработването на проекта да се възложи по реда на чл.126, ал.1 ЗУТ със средства на общинския бюджет. При изработването да се спазват нормите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба № 8/2001г. на МРРБ, Наредба № 7/2003г. за ПНУОВТУЗ; изискванията на чл.19, ал.4 от ЗУЗСО; чл.116а от ЗУТ. Проектът да се съгласува от „Електроразпределителни мрежи запад“ ЕАД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Софийска вода“ АД, „Метрополитен“ ЕАД, като при необходимост да се представи план за организация на движението, съгласуван от СДВР-КАТ и дирекция УАТ-Столична община. Указано е, че на основание чл.135, ал.6, заповедта спира прилагането на действащия ПУП за УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв.7, както и, че на основание чл.135, ал.8 от ЗУТ, заповедта губи правното си действие, когато в едногодишен срок от влизането ѝ в сила, не е внесен проект за изменение на плана.

За да нареди служебно да се изготви проект за изменение на действащия ПУП-ПЗ, административният орган е приел, че решението на Столичен общински съвет - № 160 от 06.04.2017г., с което е одобрен действащият до момента ПЗ за имота, е немотивиран административен акт, тъй като не съдържа конкретна аргументация от устройствен, икономически, социален или благоустройствен характер, която да налага промяната на действащия за имота план. Излага и съображения, че с цитираното решение на СОС е одобрен проект за ИПРЗ и РУП в нарушение на релевантната правна уредба, действаща по време на одобряването на плана. Позовава се на графичната част към решението на СОС, от която е видно, че се касае единствено за свързано застрояване на едната странична регулационна линия – към сградата в УПИ II – 2202,2204. На север, процесният УПИ I-464 гранични с [улица], като предвиденото застрояване на топла връзка „над булеварда“ със сградата в УПИ I в кв.9, м. „Драгалевска спирка“, не представлява основно застрояване, поради което и не може да се приложи действащата към 2017г. редакция на чл.27, ал.3 ЗУТ.

По делото е прието заключение на СТЕ. Вещото лице, след запознаване с материалите по делото потвърждава, че с действащия ПУП – ПЗ е предвидено свързано застрояване на сградите в УПИ I – 464 (на жалбоподателя) и в УПИ II – 2202,2204 „за магазин БИЛА с паркинг и подземен паркинг“. УПИ I – 464, кв.7 (на жалбоподателя) и УПИ I – 133,523,524,1907,2593, кв.9, нямат обща граница, тъй като се разделят от [улица]. В тази връзка вещото лице заключава, че сградите на основното застрояване в УПИ I – 464, кв.7 и УПИ I – 133,523,524,1907,2593, кв.9, не са допрени една до друга, между сградите е предвидена топла подземна връзка през улицата.

Вещото лице дава заключение, че имотът на жалбоподателя – ПИ 68134.1007.464 (УПИ I – 464, кв.7), попада в смесена многофункционална устройствена зона по ОУП на Столична община, одобрен с Решение № 960/16.12.2009г. на МС. В Приложение към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО са определени следните устройствени показатели за зоната (Смф): плътност на застрояване – 60%; коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 3,5; минимално озеленяване – 40 %. В тази връзка вещото лице, като съобразява приложените по делото силуетни планове към одобрения проект с решение № 160 от 06.04.2017г. на СОС и устройствените показатели за зона Смф, дава заключение, че РЗП за предвидената сграда по проекта съгласно решение № 160 от 06.04.2017г. е около 91650 кв.м., с което е надвишен допустимият Кинт за устройствената зона, изчислен на 21 710,5 кв.м. Пояснява и, че в плана за застрояване (одобрен с решение № 160 от 06.04.2017г. на СОС), са предвидени две сгради в имота на жалбоподателя – една висока (55 ет., Н = 215 м.) в

свързано застрояване с едноетажната си част към съседния имот (УПИ II – 2202,2204) и ниска свободно стояща (2 ет, Н=13 м.).

Съдът кредитира заключението на вещото лице, което е отговорило на поставените въпроси, мотивирало е отговорите си, и заключението е прието в съдебно заседание с участието на страните.

Други доказателства, относими за предмета на доказване по делото, не са представени:

При така установената фактическа обстановка по делото, съдът намира от правна страна следното:

Обжалва се заповед на кмета на Столична община, с която на основание чл.135, ал.5 от ЗУТ, е наредено служебно да се изготви проект за изменение на действащ ПУП – ПЗ за УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв.7. Доколкото със заповедта се нарежда да се изработи проект за изменение на ПЗ на имота на жалбоподателя и процесната заповед има последиците на чл.135, ал.6 ЗУТ, то съдът приема, че жалбата ма „МАГНА МК“ ООД е допустима, тъй като за дружеството е налице правен интерес от оспорване на акта.

При обжалване на административни актове по ЗУТ, съдилищата осъществяват контрол по законосъобразността при условията и по реда на специалния закон, а по въпроси, които не са уредени в него - по Административнопроцесуалния кодекс – чл.213 ЗУТ.

Съгласно правомощията си по чл.146 АПК, съдът при преценка законосъобразността на административния акт проверява дали е издаден от компетентен орган (т.1), в съответната форма (т.2), допуснато ли е съществено нарушение на административно-производствени правила при издаването му (т.3), налице ли е противоречие на административния акт с материалноправни разпоредби (т.4) и несъответствие с целта на закона (т.5), като съдът не е ограничен от посочените от оспорващия основания, а проверява всички основания по чл.146 АПК.

Съответствието на оспорения акт с материалния закон се преценява към момента на издаването на административния акт (чл.142, ал.1 АПК).

Оспореният административен акт е издаден от компетентния орган на основание чл.135, ал.5, вр. ал.1 ЗУТ - кмета на Столична община, като не са налице твърдените от жалбоподателя процесуални пречки за издаването му.

Жалбоподателят се позовава на разпоредбата на чл.27, ал.2, т.2 АПК, която предвижда като предпоставка за допустимост на административното производство, липса на висящо административно производство със същия предмет, пред същия орган и с участието на същата страна, независимо дали е във фазата на издаване или оспорване. Видно от текста на разпоредбата, за да бъде изпълнена посочената отрицателна предпоставка е необходимо да е налице тъждество между страните и предмета на искането. Не е спорно между страните и е служебно известно, че адм.дело № 5990/2025г. на АССГ, 50 състав, е с предмет жалба подадена от „МАГНА МК“ ООД срещу Заповед № САГ25-РА51-83/24.04.2025г., издадена от главния архитект на СО, с която е отказано съгласуването и одобряването на идеен инвестиционен проект и е отказано издаването на разрешение за строеж по подадено заявление от дружеството – собственик на поземления имот. Видно е от една страна, че не е налице изискуемото от чл.27, ал.1, т.2 АПК тъждество между страните в двете производства – настоящото е образувано по служебно издадена заповед от кмета на Столична община, докато административното производство предмет на жалбата по адм.дело № 5990/2025г. на АССГ се развива пред друг орган – главния архитект на СО. Отделно от това, не е налице и тъждество между предметите на производствата. Настоящото административно производство е за изработване на проект за изменение на подробен устройствен план, докато производството по адм.дело № 5990/2025г. на АССГ е за одобрение на инвестиционен проект и за издаване на разрешение за строеж. Не само, че предметът на двете производства е различен, но и издаването на оспорената по настоящото дело заповед по чл.135, ал.5 ЗУТ има за последица спиране прилагането на действащия до

момента ПУП – ПЗ, а това е планът именно въз основа на който жалбоподателят е внесъл инвестиционен проект и искане за издаване на разрешение за строеж. В тази връзка видно е, че двете производства не са тъждествени по предмет.

Не са налице и отрицателните предпоставки от материалната разпоредба на чл.134, ал.2, т.5 ЗУТ, за изменение на влязъл в сила ПУП на посоченото в оспорената заповед правно основание - планът да е одобрен при съществени закононарушения. Съгласно цитирания текст, на това основание, влязъл в сила ПУП не може да се изменя, ако за него има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен.

В случая, за ПУП-ПЗ за УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв.7, одобрен с решение № 160 на Столичен общински съвет от 06.04.2017г., няма влязло в сила решение на съд. Установява се, че срещу акта са подадени жалби от физически лица, но с цитираното по-горе определение № 854/06.02.2018г. по адм. дело № 9088/2017г. на АССГ, влязло в сила на 30.04.2018г., жалбите са оставени без разглеждане и производството е прекратено като недопустимо.

Планът за застрояване, одобрен с решението на СОС, също така не е и приложен. Съгласно §22, ал.1, т.2 от ЗР на ЗУТ, по отношение на застрояването, ПУП се счита за приложен с полагането на фундаментите на строежите по издадени строителни книжа. В случая не е спорно, че строителни книжа не са издадени – постановен е отказ, съответно и не са положени фундаменти на строежа.

Въпреки липсата на законоустановените пречки за инициране на производството по изменение на действащ ПУП-ПЗ, съдът намира, че при издаване на оспорената в настоящото производство Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г. на кмета на Столична община, са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и същата не отговаря на изискванията за форма на административния акт.

Съгласно чл.59, ал.2 АПК, задължителното съдържание на административния акт включва освен посочване на фактическите и правни основания за издаване на акта (т.4), още и ясна разпоредителна част, с която се определят правата или задълженията, начинът и срокът на изпълнението. В конкретния случай, изискванията за съдържанието на оспорената заповед са посочени и в специалната норма на чл.124а, ал.7 ЗУТ. Същата предвижда, че с разрешението за изработване на проект за подробен устройствен план се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът подробен устройствен план, както и начинът на урегулиране на поземлените имоти. Нормата е приложима и в производствата за изменение на устройствените планове съгласно препращащата разпоредба на чл.136, ал.1 ЗУТ. Изискванията за съдържанието на акта, с който се разрешава изработване на проект за ПУП, са приложими и за акта издаден служебно от административния орган по реда на чл.135, ал.5 ЗУТ, какъвто е настоящият случай. Характерът на акта, с който се разрешава изработване на проект за изменение на ПУП е един и същ, независимо дали производството е иницирано от заинтересована страна по чл.131 ЗУТ на основание чл.135, ал.1 ЗУТ или служебно от органа по реда на чл.135, ал.5 ЗУТ. Независимо от това чия е инициативата за производството, компетентният административен орган следва да упражни правомощията в него като извърши преценка относно допустимостта на предвидената устройствена процедура, определи териториалния обхват и задачата на разработката, устройствените показатели за изменение на застроителния план, както и кое от предвиденото в закона правно основание за изменение на ПУП е налице. Именно с издаване на разрешението (с акта, с който служебно се нарежда да се изработи проект), приключва предварителната фаза от производството по одобряване на плана, като негова последица е спиране прилагането на действащия устройствен план в частта, за която се отнася съгласно чл.135, ал.6 ЗУТ.

В конкретния случай, с оспорената Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г., административният орган е определил вида на ПУП, за изменението на който нарежда да се изработи проект – план за застрояване. Определил е обхватът на разработката – УПИ I-464, местност „Кръстова вада“, кв.7, като е посочил и целите на новия план – устройствените показатели да бъдат „в пълно съответствие“ с показателите за устройствена зона „Смф“, заложи в Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, и в схемата на ОУП към СО по част „Центрова система третичен сектор“,

„Иерархична структура на Комплексните обслужващи центрове от трето ниво (III А – „Структурообразуващ“). В заповедта обаче липсва елемент от същественото съдържание на акта, а именно ясна и конкретна разпоредителна част, с която точно да се определят задачите на проекта. След като се нарежда изработването на проект за изменение на ПУП – ПЗ, административният орган е длъжен в акта по чл.135, ал.5 ЗУТ да определи: конкретното предназначение, допустимите дейности и допустимото застрояване; максималната плътност на застрояване; максималната интензивност на застрояване; минималната свободна дворна площ; минималната задължително озеленена дворна площ; начинът и характерът на застрояване; линиите на застрояване. Тези указания са задължителни в заповедта, с която се разрешава (нарежда) изработване на проект за изменение на план за застрояване, тъй като именно въз основа на тях ще се реализира следващият етап от процедурата – изготвяне на самия проект и одобряването му. В случая тези показатели и изисквания към проекта, не са определени със заповедта на кмета на СО, като за част от тях е направено препращане към показателите за устройствената зона, в която попада имотът съгласно ОУП на С., което не е достатъчно да се покрие законовото изискване за ясна разпоредителна част на акта, съответно спазване на изискването за форма на ИАА. Административният орган следва да посочи каква е максималната плътност на застрояване, максималната интензивност на застрояване, минималната свободна дворна площ и минималната задължително озеленена дворна площ, в съответните стойности, за да може да се процедира проектирането, а не да препраща към стойности отразени в друг нормативен акт. Освен максималните стойности на тези показатели, административният орган следва да посочи какво е допустимото застрояване в имота, както и начинът и характерът на застрояване. Тук следва да се съобрази, че съгласно ПУП-ПЗ, чието изменение се инициира с оспорената заповед, а именно ПУП одобрен с решение № 160 на Столичен общински съвет от 06.04.2017г., за имота на жалбоподателя - УПИ I-464, с плана за застрояване са предвидени две сгради – една висока (55 ет., Н = 215 м.) в свързано застрояване с едноетажната си част към съседния имот (УПИ II – 2202,2204) и ниска свободно стояща (2 ет, Н=13 м.), което обстоятелство се установява от приетата СТЕ. С оспорената заповед обаче, административният орган не е посочил при изработване на проекта, какъв начин на застрояване да се предвиди – свободно или свързано при ограниченията на чл.21 от ЗУТ и какъв начин на застрояване е допустим за този имот. Това изискване е съществено с оглед характеристиките на процесния имот, защото ако административният орган нареди служебно да се изработи проект за изменение на ПЗ, при който определи характерът на застрояването в имота да бъде същото като по предходния план – сграда на основано застрояване, която да е при свързано застрояване със сградата в съседния УПИ II – 2202,2204, то в този случай при спазване изискването на чл.135, ал.7 ЗУТ, неговата заповед следва да бъде съобщена на заинтересованите лица по чл.131 ЗУТ, в случая чл.131, ал.2, т.2 – собственика на съседния имот, с който се предвижда с ПЗ свързано застрояване, което заинтересовано лице има право да участва в административната процедура по одобряване на проекта за план. Ако с новия проект не се предвижда свързано застрояване със съседен имот, тогава собственикът на съседния имот няма качество на заинтересована страна. В конкретния случай, такава преценка не може да бъде направена именно поради пропуската на административния орган с оспорената заповед ясно да определи задачата на проекта за изменение на ПЗ - какво застрояване в имота на жалбоподателя да се проектира – само основно или и допълващо. Основното – при свързано застрояване (както при досегашния ПУП) или свободно, съответно ако е за повече от една сгради – допустимо ли е съобразно устройствените показатели и отделно за всяка сграда – свързано застроявано или свободно стояща. Освен вида и характера на допустимото застрояване в имота, както се посочи по-горе, административният орган като съобрази нормативните изисквания, следва да посочи с оглед броя на сградите каква е максималната плътност на застрояване и интензивност на застрояване, съответно "Свободна дворна площ" - разликата между площта на урегулирания поземлен имот и застроена площ. Тези обстоятелства следва да бъдат обективирани в графична част към заповедта, съответно скица-приложение съгласно чл.135, ал.2 ЗУТ.

Безпротиворечива е практиката на ВАС, че с оглед характера на акта, с който се разрешава (нарежда) изработването на проект за изменение на ПУП, изискването указанията на органа за бъдещото проектиране да са обективирани, както текстово, така и графично - чрез скица-приложение, с което да се конкретизират задачите за проекта, са част от елементите от задължителното съдържание на административния акт. Приема се в решение № 2185/23.02.2024г. на ВАС по адм.дело № 10279/2023г., II отд., както и в много други, сред които: Решение № 8601 от 10.07.2024 г. на ВАС по адм. д. № 5286/2024 г., II о., решение № 10502 от 1.11.2023г. на ВАС по адм.дело № 5347/2023г., II отд., Решение № 2185 от 23.02.2024 г. на ВАС по адм. д. № 10279/2023 г., II о., Решение № 1359 от 13.02.2025 г. на ВАС по адм. д. № 9597/2024 г., II о., Решение № 7022 от 10.06.2021 г. на ВАС по адм. д. № 3384/2021 г., II о., Решение № 2710 от 15.03.2023 г. на ВАС по адм. д. № 10025/2022 г., II о., Решение № 4211 от 4.05.2022 г. на ВАС по адм. д. № 1197/2022 г., II о., че неизготвянето на скица-мотивирано предложение за изменението на действащия ПУП или служебно задание, съставлява нарушение на административните правила от категорията на съществените и е основание за незаконосъобразност на оспорения акт, само на това основание. В конкретния случай, по отношение на оспорената Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г. на кмета на Столична община, е налице съществен порок във формата на административния акт, тъй като не отговаря на изискванията на чл.124а, ал.7 ЗУТ, като не е формулирана, в това число и чрез графична част – скица-приложение, ясна и конкретна задача за нареденото проектиране за изменение на ПУП-ПЗ – не е конкретизирано какво е допустимото застрояване за имота, начина и характера на застрояване, както и максимално допустимите плътност, интензивност на застрояване, минималната свободна дворна площ и минималната задължително озеленена дворна площ. Без тези указания е невъзможно да се определи кръгът на заинтересованите лица в административното производство (с оглед възможността за наличие на свързано застрояване със съседен имот), както и да се продължи към следващата фаза на процедурата – изработването на конкретния проект за изменение на ПУП-ПЗ, който да бъде представен за одобряване.

По тези съображения съдът приема за основателно възражението на жалбоподателя, че оспорената заповед е издадена при допуснато съществено нарушение на административните правила, тъй като конкретните задачи на следващото проектиране не са обективирани ясно и графично, чрез скица-приложение или служебно задание. Този пропуск, наред с посочените по-горе нередовности във формата на административния акт, водят до извод за незаконосъобразност на Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г. на кмета на Столична община. С оглед допуснатото съществено процесуално нарушение и неспазване на изискването за форма на административния акт, в настоящото производство не може да се извърши преценката дали оспорената заповед е в съответствие с материалноправните разпоредби – дали е налице посоченото основание по чл.134, ал.2, т.5 ЗУТ за служебно изменение на действащия ПУП, която преценка може да се извърши само при наличие на акт, отговарящ на формалните изисквания за съдържание на административните актове.

Предвид гореизложеното, Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г. на кмета на Столична община, следва да бъде отменена по жалбата на „МАГНА МК“ ООД, като неотговаряща на изискванията за форма и мотивираност на административните актове и издадена при съществено нарушение на административните правила.

При този изход на спора, жалбоподателят има право на претендираните разноски на основание чл.143, ал.1 АПК в размер на общо 281,21 евро, от които 25,56 евро – платена държавна такса и 255,65 евро – разноски за вещо лице.

Воден от горното, Административен съд – София-град, 27 състав

## РЕШИ:

**ОТМЕНЯ** по жалба на „МАГНА МК“ ООД, Заповед № СОА25-РА50-1/29.07.2025г., издадена от кмета на Столична община.

**ОСЪЖДА** Столична община, **да заплати** на основание чл.143, ал.1АПК, на „МАГНА МК“ ООД с ЕИК[ЕИК], сумата от 281,21 евро – съдебни разноски.

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

**СЪДИЯ:**