

# РЕШЕНИЕ

№ 2316

гр. София, 09.04.2024 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,**  
в публично заседание на 14.03.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Зорница Дойчинова**

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **10872** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 - чл.178 от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/, във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Производството по делото е образувано по подадена жалба от „Кей Пи Комън“ ООД, с ЕИК[ЕИК], представлявано от управителя К. П., срещу заповед № САГ23-РА53-231/25.04.2023 г. на главния архитект на Столична община /СО/, с която се отказва да се разреши изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване по внесено от жалбоподателя заявление с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за озеленяване“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 за образуване на нови УПИ IX-709, 710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим Тго“ и УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т. 195 до о.т. 196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на оспорената заповед. Посочва, че административният орган не е изяснил задълбочено и в цялост фактическата обстановка, като не е установил дали е налице озеленяване и благоустрояване, които са резултат от целенасочени действия на компетентната общинска администрация в изпълнение на действащия план, съответно представляват ли имотите на дружеството терени за широко обществено ползване. Твърди, че реализирането на озеленяване – паркоустрояване и благоустрояване, и неговото

поддържане е целева дейност, която следва да бъде установена. В тази връзка оспорва както законността, така и изграждането в резултат на благоустройствена дейност на реализираните в границите на имота детска площадка и озеленяване. Сочи, че действащият ПУП за имотите, одобрен с решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г., е одобрен преди влизане в сила на ОУП на СО от декември 2009 г., като последният предвижда зона Жк за квартала, в който се намират имотите, а не зона Тго, която е отделна, самостоятелна зона. Доколкото действащата към момента редакция на чл. 133, ал. 7 ЗУТ е изисквала ПУП да отговаря на предвижданията на процедирания ОУП, то одобреният ОУП е предпоставка, обосноваваща промените в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът. Излага съображения, че имотите на дружеството не попадат в обхвата на изброените в нормата на чл. 10, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ устройствени зони, а съставляват самостоятелен терен за озеленяване, което позволява изменението на влязъл в сила ПУП, както и че отчуждително производство не е нито започнало, нито проведено, като срокът за това е изтекъл на 28.01.2022 г. Предвид липсата на законосъобразно осъществено озеленяване, оспорва изводите на административния орган за приложимост на разпоредбите на чл. 10, ал. 2 и ал. 3 и чл. 11 ЗУЗСО и неприложимост на чл. 62а, ал. 2 и сл. ЗУТ. Мотивира доводи, че изискванията по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ са ирелевантни в това производство и не могат да се обсъждат като мотиви за отказ. Моли съда да постанови решение, с което да отмени оспорената заповед и да даде на административния орган задължителни указания по прилагането на закона.

В съдебно заседание, представляван от адв. К., моли жалбата да бъде уважена като основателна и доказана. Претендира присъждане на разноски по представен списък. В представени писмени бележки доразвива съображенията си за основателност на жалбата и моли за нейното уважаване.

Ответникът – главен архитект на Столична община, изразява становище по жалбата, с което я счита за неоснователна и моли за нейното отхвърляне. Посочва, че съгласно ПУП, одобрен с решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС, поземлените имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 попадат в УПИ II „за озеленяване с режим на Тго“, а съгласно ОУП – в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“, съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. УПИ II, в който попадат поземлените имоти, представлява терен за озеленяване в жилищен комплекс, предвиден за широко обществено ползване. Съгласно чл. 10, ал. 2, т. 8 от ЗУЗСО озеленените площи за широко обществено ползване в жилищните комплекси са част от зелената система на Столична община, а зелената система по смисъла на ал. 1 от същата норма е съвкупност от терените, предвидени в ОУП и/или в ПУП за озеленени площи за широко обществено ползване за трайно задоволяване на обществените потребности, поради което в конкретния случай не е приложима разпоредбата на §28, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО. Съгласно действащия ПУП, УПИ II „за озеленяване“ е с режим Тго и по отношение на него следва да се прилага този режим. Посочва, че съгласно чл. 11, ал. 1 ЗУЗСО, предназначението на устройствените зони и самостоятелни терени на зелената система може единствено да се променя в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2 от ЗУЗСО, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени. Твърди, че УПИ II „за озеленяване с режим Тго“ е с реализирано благоустрояване и озеленяване в границите на имота в изпълнение на действащия ПУП и по смисъла на чл. 10, ал. 1 и ал. 6 от

ЗУЗСО представлява реализирано мероприятие – озеленена площ за широко обществено ползване и част от зелената система на СО, като в ЗУЗСО не е предвидена възможност за промяна предназначението на озеленени площи, изградени съгласно действащите ПУП. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание, представляван от юрк. П., моли жалбата да бъде отхвърлена. Навежда доводи, че е реализирано устройственото мероприятие и е налична дървесна растителност. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателят се легитимира като собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709, с площ от 991 кв.м. и 68134.4089.710, с площ от 89 кв.м., находящи се в [населено място], Столична община, район М., ж.к. М. 3 /трета част/, с НА за продажба на недвижим имот № 19, том VII, рег. № 36267, дело № 1156/2012 г.

Със заявление вх. № САГ22-ГР00-890/07.04.2022 г., „Кей Пи Комън“ ООД, с ЕИК[ЕИК], е поискал да бъде допуснато изработване на проект за изменение на ПУП - план за регулация и застрояване на УПИ II „За озеленяване“ за имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710, за образуване на нови УПИ IX-709,710 „за сгр. със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ I-14 „за жил.стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т.195 до о.т.196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

Със заявлението са представени документи за собственост на подателя, комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и мотивирано предложение за ПУП - ИПРЗ в обхвата на УПИ II „за озеленяване“, кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

По повод постъпилото заявление, с писмо изх. № САГ22-ГР00-890-1/15.06.2022 г., главният архитект на СО е изпратил заявлението с мотивираното предложение на кмета на СО, район „М.“ за становище относно предложеното изменение на имот за публично мероприятие - УПИ II „за озеленяване в режим на Тго“ и ново застрояване в границите на кв. 1, м. „ж.к. М. 3“.

С писмо, с вх. № РМЛ22-ВК08-1206-2/28.07.2022 г. заместник-кметът на район „М.“ уведомява главния архитект на район М., СО, че на 19.07.2022 г. е извършена проверка от служители на отдел „Екология“ в СО, район „М.“, при която в имотите 68134.4089.709 и 68134.4089.710 са установени дълготрайни дървета на възраст над 12 години, като е направен подробен опис. Посочено е, че съществуващата дървесна растителност е в следствие на паркоустройствени мероприятия, като плодните видове са добре интегрирани в общото решение. По описаните дървесни и храстови декоративни видове не се наблюдават наранявания и гнилостни процеси по стъблата, няма наклонени екземпляри с поддавания на кореновата система, както и не се констатират суховършия или други повреди по короните. Фитосанитарната оценка е, че са в много добро състояние, физиологично здрави дървета с много добри естетически качества.

Посочено е още, че в ПИ с идентификатор 68134.4089.709 има съществуваща детска

площадка за игра, зад [жилищен адрес] с площ от 1200 кв.м. и е със следното обзавеждане: 3 бр. катерушки - тръбни, в добро състояние, от следните видове: тип „Корабче”, „Кола" и „Кълбо". В непосредствена близост до катерушка „Кола” е реализиран пясъчник. Парковото обзавеждане се състои от 4 бр. пейки с облегалки в добро състояние, 2 бр. пейки без облегалки в задоволително състояние и изграден кът за почивка при пясъчника с маса и 4 бр. пейки без облегалка върху бетонова основа. Налични са и 4 бр. бетонови кошчета и 1 бр. метален двоен кош за отпадък. Настилките са изпълнени с асфалт, унипаваж и паваж, като са обрамчени с бордюр. В заключение е посочено, че на посочените терени е реализирано озеленяване и са извършвани паркоустройствени мероприятия и планиране.

С писмо изх. № РМЛ22-ВК08-1206-3/29.07.2022 г., кметът на район „М." е уведомил главния архитект на СО, че искането е разгледано на РЕСУТ към район „М.", като съгласно т. 9 от протокол № 7/29.06.2022 г., експертният съвет е открил забележки, а именно: мотивираното предложение за изменение на ПУП - ИПРЗ не е изготвено в съответствие изискванията на чл. 22, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, съгласно които ПУП за реструктуриране на жилищния комплекс следва да бъде разработен в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване, както и да се докаже, че не са надвишени показателите на плана, по който е създаден жилищния комплекс. Урегулирането на поземления имот и отреждането му „за сграда със смесени функции“ ще доведе до уплътняване на застрояването в квартала, с което се нарушават концепциите за пространствено развитие и структурата на територията, съгласно предвижданията на влезлия в сила ПУП. Предвиденото застрояване ще генерира допълнителен автомобилен трафик, който няма да може да се поеме от съществуващата транспортна инфраструктура. Няма представено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, която попада в обхвата на разработката и ще бъде засегната от предвижданията за изменение на действащия ПУП. Не са налице настъпили съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът, което да налага промяната на отреждането на имота, такива не са и доказани. Не са на лице основанията на чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия подробен устройствен план.

В заключение в писмото е посочено, че кметът на района изцяло подкрепя забележките на РЕСУТ към район „М.“ и предвид и становището на отдел „Екология“ към район „М.“ СО, както и на основание чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ във връзка с чл. 10, ал. 6 от ЗУЗСО е изразил отрицателно становище по представеното мотивирано предложение за изменение на ПУП - ИПРЗ и на основание чл. 108, ал. 5 от ЗУТ е счел за нецелесъобразно по нататъшното му процедиране.

Въз основа на тези данни главния архитект на СО е издал заповед № САГ23-РА53-231/25.04.2023 г., с която на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, във вр. с § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 10, ал. 2, т. 8, чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО, чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 10, ал. 1 и ал. 6 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 1, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1, изр. 2, във връзка с чл. 134, ал. 4, т. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7 на МРРБ, т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-23/21.03.2023 г., т. 14, е отказано да се разреши изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване по заявление вх. № САГ22-ГР00-890/07.04.2022 г. от „Кей Пи Комън" ООД на УПИ II „за озеленяване с режим на Тго" за ПИ с идентификатори 68134.4089.709 и

68134.4089.710 за образуване на нови УПИ 1X-709,710 „за сгр. със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ I-14 „за жил.стр. и тп“ (контактен) и изменение на план за улична регулация от о.т.195 до о.т.196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“. В мотивите на заповедта е посочено, че съгласно действащия ПУП, УПИ II „за озеленяване“ е с режим на Тго и по отношение на него следва да се прилага този режим. Съгласно чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО, предназначението на устройствени зони и самостоятелни терени на зелената система, може единствено да се променя в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2 от ЗУЗСО, съответно в предназначение, допустимо само в тези зони и терени. Предложението е в нарушение и на нормата на чл. 134, ал. 4, т. 2 от ЗУТ, който не разрешава изменение на ПУП с цел промяна на предназначението на терени, определени с ПУП за озеленени площи, освен в случаите по чл. 62а, ал. 2 - ал. 5 от ЗУТ, като тези норми уреждат хипотези, представляващи изключение от посоченото правило, но те не са относими за случая.

Посочено е също така, че поземлените имоти попадат в междублоковото пространство на кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“. Съгласно т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в жилищните зони с преобладаващо комплексно застрояване в междублоковите пространства, се оформят УПИ за озеленени площи за широко обществено ползване, за които се създават актове за публична общинска собственост. Реализираните в площите между сградите при комплексно застрояване озеленени площи се урегулират за широко обществено ползване.

Сочи се, че в ПИ с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 са установени дълготрайни декоративни дървета на възраст над 12 години и изградена детска площадка. Теренът е част от площта на територията, оформяща междублоковото пространство в квартала, в което са изпълнени благоустройствени мероприятия по озеленяване, засадени са различни видове дълготрайни декоративни дървета на възраст над 12 години и изградена детска площадка в ПИ 68134.4089.709, поради което е налице хипотезата за оформяне на имотите като озеленена площ за широко обществено ползване по цитираното правило от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Според мотивите, със заявеното изменение се нарушава целта на закона в чл. 1, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ устройството на територията да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдых на населението. Мероприятието по действащия ПУП - озеленяване за широко обществено ползване е реализирано и изцяло в обществен интерес. В случая исканото изменение е нецелесъобразно и при преценка по чл. 6 от АПК на обществената полза от изменението на плана, се установява необходимост от запазване на действащия ПУП като най благоприятен и икономично осъществим вариант за обществото.

В заключение е посочено, че не само че не е отпаднала обществената нужда, но и по действащ ПУП мероприятието е реализирано и не е налице основанието по чл. 134, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. Предложението не отговаря и на изискването на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ за целесъобразно устройство на територията.

Заповедта е съобщена по реда на чл. 61 от АПК, като процедурата е изпълнена по реда на чл. 18а, ал. 9 от АПК, чрез съобщение с изх. № РМЛ23-ВК08-1206-10/25.08.2023 г., поставено на 13.10.2023 г. на входа на имот с идентификатор 68134.304.238 и административен адрес в [населено място], район В., „пл. В.“ № 2.

Жалбата е подадена на 26.10.2023 г. директно в съда.

Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., кметът на Столична община е възложил на главния архитект на Столична община правомощия да разрешава или отказва разрешаването на изработването на проекти за изменение на действащ подробен устройствен план при наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 2 и 4 от ЗУТ, на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

Пред настоящата съдебна инстанция е изготвено, неоспорени от страните, основно и допълнително заключение по допуснатата съдебно – техническа експертиза.

Вещото лице е посочило, че действащ е ПУП (ЗРП), одобрен с Решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г., съгласно който имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 попадат в УПИ II - „за озеленяване с режим на Тго”, кв. 1, м. М. 3. Имотите имат достъп до [улица].т.196, по която има уширение за паркиране.

Експертът сочи, че съгласно ОУП на СО от 2009 г., процесните имоти попадат в жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване „Жк”. За имотите, попадащи в устройствена зона „Жк” е допустимо изграждане на жилищни, административни, делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и др., подробно описани в Приложението към чл.3, ал. 2 на ЗУЗСО. Устройствовите показатели за зоната са: Плътност на застрояване /Пл/ - 40, К. - 3, минимална озеленена площ - 40%, Кота корниз за жилищните сгради - 26м, Кота корниз за обществените сгради 32 м. С мотивираното предложение е предвидена сграда със смесени функции с максимална кота корниз 18 м. и подземен гараж. В матрицата към плана са посочени устройствена зона „Жк” и допустимите за устройствената зона показатели: максимална плътност — 40%, Коефициент на интензивност на застрояване - 3, минимално озеленяване - 40%, максимални височини за жилищните и нежилищните сгради и начин на застрояване „е” - свободно застрояване. Предвижданията на мотивираното предложение съответстват на предвижданията на ОУП.

Според вещото лице, от писмото на зам.-кмета на район М. относно процедурата по допускане на ПУП - ИПРЗ за кв. 1, УПИ II - за озеленяване в режим на Тго, м. „М.” и от снимковия материал по делото е видно, че в имота има монтирани тръбни съоръжения (катерушки) за игра - тип „корабче”, „кола” и „кълбо”. Посочено е че съоръженията са от „стар тип”, както и период на изграждане преди 1989 г. Няма данни за наличие на разрешение за строеж на площадката.

Експертът счита, че съществуващата площадка за игра в имотите не е изградена във връзка с прилагането на действащия план, одобрен с решението на СОС от 2009 г.

От описаната в писмото съществуваща растителност в имотите, четири растителни вида са на възраст 10-15 г., а останалите шест - над 15-20 г. Съобразявайки определената ориентировъчна възраст на растенията, счита, че същите са засадени преди или около 2009 г. Не са открити данни за наличие на ландшафтен проект за озеленяване на УПИ II - за озеленяване в режим на Тго, м. „М.”, по плана от 2009 г., както и данни за приети програми за планиране и изграждане на зелени площи, касаещи процесиите имоти.

В материалите по делото няма данни за наличие на ландшафтен проект за озеленяване на УПИ II - за озеленяване в режим на Тго, м. „М.”, по плана от 2009 г., както и данни за приети програми за планиране и изграждане на зелени площи, касаещи процесиите имоти.

В заключение вещото лице посочва, че съществуващата в имота дървесна

растителност и озеленяване, не е реализирано по реда на действащите към 2009 г. нормативни актове.

В допълнително заключение вещото лице е посочило, че съгласно действащия ПУП - застроителен и регулационен план на м. „М. 3”, [населено място], одобрен е Решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г., имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 попадат в УПИ II - „за озеленяване с режим на Тго”, кв. 1, м. „М. 3”. В табличен вид към графичната част на действащия ПУП са посочени устройствените показатели във връзка с изпълнение на изискванията на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, сравнени с устройствените показатели на плана, по който е изграден комплекса, които са както следва:

Показатели на плана, по който е изграден комплекса: Плътност на застрояване - 21,5%, К. - 1,5, минимално озеленяване - 64%;

Устройствени показатели на ПУП от 2009 г. за м. „М. 3”: Плътност на застрояване - 20,9%, К. - 1,45 и минимална озеленена площ - 69%;

Имот с идентификатор 68134.4089.709 е с площ 991 кв.м., съгласно КККР;

Имот с идентификатор 68134.4089.710 е с площ 89 кв.м., съгласно КККР;

Общо площта на двата имота е 1080 кв.м.

Експертът сочи, че с мотивираното предложение за УПИ IХ-709,710 „за сграда със смесено предназначение”, кв. 1, м. „М. 3” са посочени допустими устройствени показатели, съответстващи на показателите на устройствена зона „Жк” по ОУП на СО, а именно: Плътност на застрояване - 40%; К. - 3, минимална озеленена площ - 40%, кота корниз -26 м. за жилищните сгради и 32 м. за обществените сгради. Съобразявайки площта на имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710, от които се образува новия УПИ IХ-709,710, максималната застроена площ за имота е 432 кв.м. и максималната разгъната застроена площ е 3240 кв.м.

Според вещото лице, съгласно баланса на територията за действащия ПУП на м. „М. 3”, общата площ на кварталите е 626 346 кв.м, застроената площ на сградите е 130 967 кв.м., РЗП е 910 505 кв.м., Пл - 20,9%, К. - 1,45, озеленени площи – 433 221 кв.м., представляващи 69,2%. С предложеното изменение на плана, посочените устройствени показатели ще се променят, както следва:

ЗП за територията – 131 399 кв.м. или Пл - 20,98%;

РЗП за територията – 913 745 кв.м, или К. - 1,458 (1,46);

Озеленени площи – 432 141 кв.м, или 69%.

В заключение вещото лице посочва, че от така направените констатации се установява, че предвиденото в мотивираното предложение застрояване на бъдещия УПИ не надвишава устройствените показатели на плана, по който е изграден комплекса с оглед разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ.

**При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл. 146 от АПК, по реда на чл. 168, ал. 1 от АПК, достигна до следните правни изводи:**

Предмет на оспорване е заповед № САГ23-РА53-231/25.04.2023 г. на главния архитект на СО, с която се отказва да се разреши изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване по внесено от „Кей Пи Комън“ ООД заявление с искане за разрешаване изработването на проект за ПУП – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за озеленяване“ за поземлени имоти с

идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 за образуване на нови УПИ IX-709, 710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим Тго“ и УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т. 195 до о.т. 196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

Съдът намира, че оспорената заповед представлява индивидуален административен акт по смисъла на чл. 21, ал. 1 от АПК, във вр. с чл. 214 от ЗУТ, подлежащ на обжалване, издадена от главния архитект на СО на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, с която се отказва да се разреши изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за озеленяване“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 за образуване на нови УПИ IX-709, 710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим Тго“ и УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т. 195 до о.т. 196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

Предвид на това, съдът приема, че е сезиран с жалби срещу годеи за оспорване административен акт.

Съдът приема, че жалбата е подадена от надлежно процесуално легитимирана страна. Съдът приема, че е спазен срока за оспорване на индивидуалните административни актове, за което са представени доказателства. Поради това жалбата е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледани по същество, жалбата е основателна.

#### **По съответствие на заповедта с процесуалните правила:**

Оспореният акт е постановен от компетентен орган – главния архитект на СО в пределите на предоставената му власт, съгласно разпоредбата на чл. 135, ал. 3 от ЗУТ. Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г., кметът на Столична община е оправомощил Главния архитект на Столична община да разрешава или отказва разрешаването на изработването на проекти за изменение на действащ подробен устройствен план при наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 2 и 4 от ЗУТ, на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ.

При издаването на отказа за разрешаване изработването на ПУП са спазени установената писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. Посочен е издателят на заповедта, адресатът, имотите, за които се отказва да се издаде разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП са индивидуализирани в достатъчна степен. Изложени са фактическите и правни основания за издаването ѝ. Мотиви се съдържат както в самата заповед, така и в приложените писмени



доказателства към административната преписка. Отказът е мотивиран в достатъчна степен, за да може да се установи волята на органа. При издаването на заповедта са спазени специалните административно-производствени правила по ЗУТ, като видно от самата заповед, изразено е становище от кмета на СО, район „М.“. При издаването на заповедта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, като релевантните по случая факти са установени. Не е допуснато нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателя в производството по издаване на оспорената заповед. Производството пред административния орган е започнало с подаване на заявление за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП, към който са приложени мотивирано предложение за изменение на ПУП – задание за изготвяне на проект за изменение на ПРЗ, комбинирана скица и документи за собственост.

#### **По съответствие на заповедта с материалния закон:**

С процесната заповед № САГ23-РА53-231/25.04.2023 г. на главния архитект на СО на основание чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, във вр. с § 28 от ПЗР на ЗИД на ЗУЗСО, чл. 10, ал. 2, т. 8, чл. 11, ал. 1 от ЗУЗСО, чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ, чл. 10, ал. 1 и ал. 6 от ЗУЗСО, чл. 134, ал. 2, т. 1, чл. 103, ал. 4, чл. 104, ал. 1, изр. 2, във връзка с чл. 134, ал. 4, т. 2, чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, във връзка с чл. 21, ал. 4 от Наредба № 7 на МРРБ, т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-23/21.03.2023 г., т. 14, е отказано да се разреши изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване по заявление вх. № САГ22-ГР00-890/07.04.2022 г. от „Кей Пи Комън“ ООД на УПИ II „за озеленяване с режим на Тго“ за ПИ с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 за образуване на нови УПИ 1X-709,710 „за сгр. със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ I-14 „за жил.стр. и тп“ (контактен) и изменение на план за улична регулация от о.т.195 до о.т.196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

Настоящият състав приема, че оспорената заповед е постановена в противоречие с материалния закон и наведените в този смисъл доводи на жалбоподателя се явяват основателни. Мотивирано разрешение за допускане да се изработи проект за изменение на действащия подробен устройствен план може да се издаде при наличие на предпоставките по чл. 135, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Съгласно разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ, влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато е налице съгласие на всички собственици на имота. В конкретния случай, собственик на имотите е единствено дружеството жалбоподател, поради което е осъществена хипотезата на посочената разпоредба. От приетите по делото писмени доказателства безспорно се установява, че в процесния случай тези предпоставки са били налице по отношение на заявление вх. № САГ22-ГР00-890/07.04.2022 г. Съгласно разпоредбата на чл. 135, ал. 1 от ЗУТ правото да се иска изменение на устройствен план принадлежи на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 1 от ЗУТ, а именно: собствениците и носителите на ограничени вещни права върху имотите, непосредствени засегнати от предвижданията на ПУП.

В конкретния случай мотивираното предложение за ИПРЗ е направено от легитимирано лице, в качеството му на собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709, с площ от 991 кв.м. и 68134.4089.710, с площ от 89 кв.м., находящи се в [населено място], Столична община, район М., ж.к. М. 3 /трета

част/. Към писменото заявление на жалбоподателя е приложена, в съответствие с изискването на чл. 135, ал. 2 от ЗУТ, и скица с предложението за изменение на ПУП - мотивирано предложение за изменение на ПУП - план за регулация и застрояване на УПИ II „За озеленяване“ за имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710, за образуване на нови УПИ IX-709,710 „за сгр. със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим на Тго“ и УПИ I-14 „за жил.стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т.195 до о.т.196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“.

За да издаде разрешение за изготвяне на проект за изменение, главният архитект трябва да съобрази дали предвижданията с мотивираното предложение, приложено към заявление, съответстват на изискванията на ЗУТ, ЗУЗСО, както и на предвижданията на ОУП. От приетата по делото СТЕ се установява, че процесните имоти попадат по действащ ПУП (ЗРП), одобрен с Решение № 548 по протокол 45/29.07.2009г., в УПИ II - „за озеленяване с режим на Тго“, кв. 1, м. М. 3, като имат достъп до [улица].т.196, по която има уширение за паркиране.

А съгласно ОУП на СО от 2009 г., имотите попадат в жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване „Жк“, като за такива имоти е допустимо изграждане на жилищни, административни, делови сгради, хотели, научни и учебни заведения, обекти на социалната инфраструктура, търговията, услугите, подземни и етажни паркинги и др., съобразно Приложението към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗСО.

От доказателствата по делото и от СТЕ безспорно се установява, че с мотивираното предложение е предвидена сграда със смесени функции с максимална кота корниз 18 м. и подземен гараж. Съгласно посочените в матрицата към плана устройствена зона „Жк“ и допустимите за устройствената зона показатели са максимална плътност — 40%, Коефициент на интензивност на застрояване - 3, минимално озеленяване - 40%, максимални височини за жилищните и нежилищните сгради и начин на застрояване „е“ - свободно застрояване. Заключение на вещото лице е, че мотивираното предложение не противоречи на устройствените показатели на зоните. Освен това предвиденото в мотивираното предложение застрояване не противоречи и на предвижданията на ОУП, поради което не е нарушена разпоредбата на чл. 104, ал. 1 от ЗУТ. Предвид на това, настоящия състав намира, че не са налице обстоятелства налагащи да бъде отказано издаване на разрешение за изготвяне на проект за изменение на ПУП за процесния имот.

Неправилно органът се е позовал на писмото на зам.-кмета на район М. относно процедурата по допускане на ПУП - ИПРЗ за кв. 1, УПИ II - за озеленяване в режим на Тго, м. „М.“, а именно, че в имота има монтирани тръбни съоръжения (катурушки) за игра - тип „корабче“, „кола“ и „кълбо“. Това е така, тъй като видно от самото писмо, съоръженията са от „стар тип“ и период на изграждане е преди 1989 г. Вещото лице е посочило, че няма данни за наличие на разрешение за строеж на площадката, предвид на което е дало заключение, че съществуващата площадка за игра в процесните имоти, не е изградена във връзка с прилагането на действащия план, одобрен с решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г. на СОС. Т.е., мероприятиято предвидено по ОУП не е реализирано.

По идентичен начин, отново неправилно, при издаването на заповедта органът се е позовал на писмото на зам.-кмета на СО, район М., съобразно което, описаната съществуващата растителност в имотите четири растителни вида са на възраст 10-15 г., а останалите шест - над 15-20 години. В изготвената СТЕ, вещото лице е посочило,

че въз основа на определената ориентировъчна възраст на растенията, същите са засадени преди или около 2009 г. Експертът е посочил, че в материалите по делото няма данни за наличие на ландшафтен проект за озеленяване на УПИ II - за озеленяване в режим на Тго, м. „М.“, по плана от 2009 г., както и данни за приети програми за планиране и изграждане на зелени площи, касаещи процесите имоти. Въз основа на наличните данни е дало заключение, че съществуващата в имота дървесна растителност и озеленяване не са реализирани по реда на действащите към 2009 г. правила и нормативи.

От изложеното следва обосноваван извод, че неправилно е прието от административния орган, че УПИ II „За озеленяване с режим на Тго“ е с реализирано благоустрояване и озеленяване в границите на имота в изпълнение на действащия подробен устройствен план и по смисъла на чл. 10, ал. 1 и ал. 6 от ЗУЗСО представлява реализирано мероприятие - озеленена площ за широко обществено ползване и част от зелената система на СО.

Неправилно ответникът е мотивирал отказа си с §28 от ПРЗ на ЗИД на ЗУЗСО, тъй като посочената разпоредба не е приложима. Според нея влезлите в сила или одобрените до влизането в сила на този закон ПУП, с които поземлени имоти, попадащи в устройствени зони извън посочените в чл.10, ал.2 и 3 ЗУТ, предназначени за озеленени площи за широко обществено ползване, могат да се изменят, ако не са приложени, за привеждането им в съответствие с предвижданията на действащия общ устройствен план. Съгласно съдебната практика, влязъл в сила ПУП може да се измени, ако не е приложен по отношение на отделни имоти, попадащи в устройствените зони по чл. 10, ал. 2 и 3 от ЗУТ. Имотите на дружеството не са в обхвата на изброените в нормата устройствени зони, а съставляват самостоятелен терен за озеленяване по действащия план в зона Жк, което позволява изменението на този план в съответствие със зона Жк по ОУП, защото този план не е приложен.

Както бе посочено вече, съгласно действащия ПУП - застроителен и регулационен план на м. „М. 3“, [населено място], одобрен е Решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г., процесните имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 попадат в УПИ II - „за озеленяване с режим на Тго“, кв. 1, м. „М. 3“. Както е установило и вещото лице, посочените устройствените показатели в таблица към графичната част на действащия ПУП, във връзка с изпълнение на изискванията на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, сравнени с устройствените показатели на плана, по който е изграден комплекса, са както следва:

- Показатели на плана, по който е изграден комплекса: Плътност на застрояване - 21,5%, К. - 1,5, минимално озеленяване - 64%.

- Устройствови показатели на ПУП от 2009г. за м. „М. 3“: Плътност на застрояване - 20,9%, К. - 1,45 и минимална озеленена площ - 69%.

Площта на имот с идентификатор 68134.4089.709 е с площ 991 кв.м., съгласно КККР, а имот с идентификатор 68134.4089.710 е с площ 89 кв.м., съгласно КККР, като общо площта на двата имота е 1080 кв.м. С мотивираното предложение за УПИ IX-709,710 „за сграда със смесено предназначение“, кв.1, м. „М. 3“ са посочени допустими устройствени показатели, съответстващи на показателите на устройствена зона „Жк“ по ОУП на СО, а именно: Плътност на застрояване - 40%; К. - 3, минимална озеленена площ - 40%, кота корниз -26 м за жилищните сгради и 32 м за обществените сгради. Съобразявайки площта на имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710, от които се образува новия УПИ IX-709,710, максималната застроена площ за имота е

432 кв.м. и максималната разгъната застроена площ е 3240 кв.м. Съгласно баланса на територията за действащия ПУП на м. „М. 3”, общата площ на кварталите е 626 346 кв.м., застроената площ на сградите е 130 967 кв.м., РЗП е 910 505 кв.м, Пл - 20,9%, К. - 1,45, озеленени площи – 433 221 кв.м., представляващи 69,2%.

С предложеното изменение на плана, посочените устройствени показатели ще се променят, както следва: ЗП за територията – 131 399 кв.м. или Пл - 20,98%, РЗП за територията – 913 745 кв.м. или К. - 1,458 (1,46), Озеленени площи – 432 141 кв.м. или 69%. Т.е. промяната е минимална.

Съобразно нормата на чл. 22, ал. 4 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 реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗУТ, проектите по ал. 4 не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси. Т.е. от изложеното безспорно се установява, че предвиденото в мотивираното предложение застрояване на бъдещия УПИ не надвишава устройствените показатели на плана, по който е изграден комплекса с оглед разпоредбата на чл. 22, ал. 5 от ЗУТ. Действащият план за имотите е одобрен с решение № 548 по протокол № 45/29.07.2009 г., което е преди влизане в сила на ОУП на СО от месец 12.2009 г. Както бе посочено, в ОУП се предвижда зона Жк за квартала в който са имотите, а не зона Тго, която е отделна, самостоятелна зона и не е целяно отреждане на имотите на дружеството като зелени площи за широко обществено ползване. С предвижданията на общите устройствени планове 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. От разпоредбите на чл. 104, ал. 1 във вр. с чл. 108, ал. 1 от ЗУТ, подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвид това, както и на самостоятелно основание, по-късно одобрения ОУП е предпоставка обосноваваща промените в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, което е основание за изменението на подробният план, който да отговаря на предвижданията на ОУП.

Обстоятелството, че един имот е обект на засилен обществен интерес, доколкото същият е частна собственост, по никакъв начин не може да бъде законосъобразно основание за отказ за даване на разрешение за изработване на проект за изменение на ПУП, касаещ този имот. Т.е., това е въпрос по целесъобразност и ирелевантен за законосъобразността на оспорения административен акт.

Не на последно място следва да се посочи, че процедурата по чл. 135 от ЗУТ е предварителна процедура, поради което законосъобразността на издадената заповед по чл. 135, ал. 3 ЗУТ е обвързана единствено с преценката дали искането е направено от заинтересовани лица по чл. 131 от ЗУТ, налице ли е скица - мотивирано предложение за изменението, и съответствие на разработката с правилата и нормативите по устройство на територията и с ОУП на населеното място. Конкретните изисквания по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, на които е поискано изменението на ПУП и, които следва да послужат като основание за издаване на окончателната заповед за одобряване или за отказ на изменение на ПУП, са ирелевантни в това производство. В този предварителен етап, който подготвя

същинското производство по изработване на проект за изменение на ПУП, правното основание за исканото изменение по чл. 134 от ЗУТ не е задължителен елемент. В тази връзка, неправилно административният орган е посочил в заповедта, че не са налице основанията на чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ за разрешаване изработването на проект за ПУП – ИПРЗ, не е представено геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуващата дървесна растителност, попадаща в обхвата на разработката и дали тя ще бъде засегната от предвижданията за изменение на действащия ПУП. Неправилно е посочено, че мотивираното предложение не е изготвено в съответствие с изискванията на чл. 22, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ, съгласно които ПУП за реструктуриране на жилищния комплекс се разработва в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване, като следва да се докаже, че не са надвишени показателите на плана, по който е създаден жилищния комплекс.

Предвид изложеното, съдът счита, че събраните по делото доказателства, разгледани по отделно и в тяхната съвкупност, водят до извода, че административният орган не е имал основания да постанови отказ, а е следвало да уважи искането на жалбоподателя и да разреши изготвянето на проект за изменение на ПУП, касаещо процесния имот. По тези съображения жалбата следва да бъде уважена, а делото върнато като преписка на органа с указания по тълкуването и прилагането на закона в посочения в решението смисъл, тъй като фактите по делото са изяснени, а мотивите на органа за отказ неоснователни. При разглеждане на искането, органът следва да прецени единствено дали искането е направено от заинтересовано лице, има ли мотивирано предложение, съответства ли то с правилата и нормативите по устройство на територията и с ОУП на населеното място.

Въз основа на изложеното и като провери законосъобразността на оспорения акт по реда на чл. 168 от АПК, съдът приема, че същият е незаконосъобразен, като издаден в несъответствие с материалноправните разпоредби.

#### **По разноските:**

На жалбоподателя се дължат разноски, предвид изхода на делото. Процесуалният представител на жалбоподателя е представил списък на разноските, съгласно който се претендират разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 1000 лв., държавна такса в размер 50 лв. и депозит за СТЕ и допълнителна СТЕ, общо в размер на 700 лв., или общо в размер на 1750 лв. Представени са и доказателства за извършените плащания, а именно платежни нареждания. Поради което на жалбоподателят се дължат разноски общо в размер на 1750 лева.

Ответникът претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение, но с оглед изхода на спора, такива не се дължат.

**Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, предложение второ от АПК, II отделение, 59 състав на Административен съд София град**

### **Р Е Ш И :**

**ОТМЕНЯ** Заповед № САГ23-РА53-231/25.04.2023 г. на главния архитект на Столична община, с която е отказано да се разреши изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ II „за озеленяване“ за поземлени имоти с идентификатори 68134.4089.709 и 68134.4089.710 за образуване на

нови УПИ IX-709, 710 „за сграда със смесени функции“, УПИ II „за озеленяване в режим Тго“ и УПИ I-14 „за жил. стр. и тп“ (контактен), и изменение на план за улична регулация от о.т. 195 до о.т. 196а (нова), кв. 1, м. „ж.к. М. 3“, район „М.“ по заявление от „Кей Пи Комън“ ООД, с ЕИК[ЕИК].

**ВРЪЩА** делото като преписка на главния архитект на Столична община за изпълнение на дадените в решението указания по тълкуването и прилагането на закона, а именно за издаване на искания от дружеството акт.

**ОСЪЖДА** Столична община **ДА ЗАПЛАТИ** на „Кей Пи Комън“ ООД, с ЕИК[ЕИК], сумата от 1750 лв. разноски по делото.

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

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл. 137 от АПК.

**СЪДИЯ:**