Р Е Ш Е Н И Е
№ 44799

гр. София, 14.11.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 15 състав,** в публично заседание на 20.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Росица Цветкова

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **3140** 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 Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на Р. В. Ф. срещу Заповед № САГ25-РА53-670/10.11.2025 г. на кмета на Столична община, с която е отказано разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП–ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.80 по кадастралната карта и кадастралните регистри на [населено място], местност „Костини равнище“, район „Б.“, Столична община.

Жалбоподателят поддържа, че отказът е незаконосъобразен, тъй като искането урегулиране на имота по реда на чл. 17 ЗУТ е допустимо, а започналата процедура по изработване на подробен устройствен план по чл. 16 ЗУТ за по-широка територия не представлява самостоятелно основание за отказ. Оспорва изложените от административния орган съображения за необходимостта от запазване на възможността за цялостно урегулиране на територията. Позовава се и на случаи на разрешено самостоятелно урегулиране на други имоти в обхвата на предвидената цялостна разработка. Излага възражения за нищожност на предходни

административни актове, послужили като основание за отказа. Иска отмяна на заповедта и присъждане на разноските по делото. В съдебното заседание на 02.06.2026 г. процесуалният представител на жалбоподателя уточнява, че по отношение на останалите административни актове се иска единствено инцидентен контрол за валидност.

Ответникът – кметът на Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата. Поддържа, че искането индивидуално урегулиране следва да бъде съобразено с предвиденото цялостно планиране по чл. 16 ЗУТ, чиято цел е комплексно устройствено решение на територията, включително осигуряване на необходимите площи за публични мероприятия и транспортна инфраструктура. Сочи, че самостоятелното урегулиране на процесния имот би ограничило възможностите за реализиране на това решение. Претендира юрисконсултско възнаграждение.

Съдът, след като обсъди доводите на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено следното:

Административното производство е образувано по заявление на Р. В. Ф. от 21.05.2025 г., заведено с вх. № САГ25-ГРОО-1045/21.05.2025 г., за разрешаване изработването на проект за ПУП–ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.80 по КККР на [населено място], местност „Костини равнище“. Към заявлението са приложени документи за собственост, скица-предложение и задание за изработване на устройствен план по чл. 125 ЗУТ. С предложението се предвижда урегулиране на поземления имот по реда на чл. 17 ЗУТ, със създаване на нов урегулиран поземлен имот, предназначен за жилищно застрояване. Със Заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г. на главния архитект на Столична община е допуснато изработването на подробен устройствен план по реда на чл. 16 ЗУТ за територия в местност „Костини равнище“, район „Б.“, в чийто обхват попада и процесният имот. С тази заповед е разрешено започването на устройствена процедура за цялостно планиране на територията, като не е одобрен окончателен подробен устройствен план.

По заявлението е изготвено становище на главния архитект на Столична община по чл. 124а, ал. 2 ЗУТ, в което е предложено да не се разрешава изработването на искания проект. Изложени са съображения, че предвиденото урегулиране по чл. 17 ЗУТ не съответства на възприетия подход за цялостно урегулиране на територията по чл. 16 ЗУТ. Посочено е, че последният способ позволява

осигуряване на необходимите площи за публични мероприятия, както и че разрешаването на самостоятелни разработки би ограничило възможността за реализиране на комплексното устройствено решение.

Предложението е разгледано от Общинския експертен съвет по устройство на територията по т. 11 от протокол № ЕС-Г-55/07.08.2025 г. При обсъждането е отчетено, че имотът попада в обхвата на допуснатото изработване на ПУП по чл. 16 ЗУТ. Изложени са съображения за необходимостта от запазване на възможността за цялостно урегулиране, включително за осигуряване на площи за публични мероприятия. ОЕСУТ е възприел предложението да не се разрешава самостоятелна устройствена разработка за имота.

С оспорената Заповед № САГ25-РА53-670/10.11.2025 г. кметът на Столична община е отказал разрешаване изработването на искания ПУП–ПРЗ. В мотивите на заповедта е посочено, че територията е предмет на започнала процедура за цялостно устройствено планиране по чл. 16 ЗУТ, която има за цел създаване на необходимата регулация и осигуряване на терени за публични мероприятия. Административният орган е приел, че самостоятелното урегулиране на процесния имот по реда на чл. 17 ЗУТ би ограничило възможностите за прилагане на предвидения устройствен подход. Позовал се е и на изискването за целесъобразно устройство на територията по чл. 108, ал. 5 ЗУТ.

В хода на съдебното производство е назначена съдебно-техническа експертиза. С протоколно определение от 14.07.2026 г. съдът е ограничил предмета ѝ до установяване дали поземленият имот граничи с улица, път или алея, представляващи негово лице, и дали е налице улична регулация. От заключението на вещото лице С. К., прието в съдебното заседание на 20.10.2026 г., се установява, че поземленият имот граничи от юг с [улица]. При изслушването вещото лице е пояснило, че улицата е изпълнена и в обхвата на уличната регулация е разположен газопровод. Посочено е още, че за самия имот няма конкретни устройствени предвиждания, а цялата територия е обхваната от заповедта за допускане изработването на план по чл. 16 ЗУТ. Съдът кредитира заключението в рамките на поставената задача, тъй като то е обосновано и не е опровергано от други доказателства. Същевременно заключението не установява дали бъдещият проект за индивидуално урегулиране би бил съвместим с всички изисквания към цялостното устройствено решение, тъй като този въпрос не е бил предмет на окончателно възложената

експертна задача.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима. Оспорената заповед е съобщена на жалбоподателя на 16.02.2026 г., а жалбата е подадена по електронен път на 02.03.2026 г., в рамките на четиринадесетдневния срок по чл. 215, ал. 4 ЗУТ. Подадена е от надлежна страна с правен интерес от оспорването, срещу административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган съгласно чл. 124а, ал. 2 ЗУТ, в предвидената от закона писмена форма. Не се установяват пороци, обуславящи нейната нищожност. Съгласно чл. 124а, ал. 5 ЗУТ разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план може да се даде по искане и за сметка на заинтересувани лица, включително собственици на поземлени имоти. Искането се придружава от задание по чл. 125 ЗУТ, като съгласно чл. 124а, ал. 7 ЗУТ с разрешението се определят обхватът, целите и задачите на проекта, видът на подробния устройствен план и начинът на урегулиране на поземлените имоти – по правилата на чл. 16 или на чл. 17 ЗУТ.

Производството по чл. 124а ЗУТ представлява предварителен етап на устройственото планиране. Негов предмет е преценката дали са налице предпоставките за разрешаване изработването на проект, а не окончателното установяване на законосъобразността на все още неизработен подробен устройствен план. На този етап административният орган следва да прецени допустимостта на исканата процедура, съответствието на заданието с приложимите устройствени изисквания, както и обхвата, целите и задачите на предвидената разработка. Съществено за настоящия спор е, че започналото изработване на подробен устройствен план по чл. 16 ЗУТ не може само по себе си да се приравни на действащ план, който установява конкретни регулационни предвиждания за процесния имот. Актът за допускане на устройствената разработка определя рамката на бъдещото планиране, но не създава окончателно устройствено решение за територията. Разпоредбите на чл. 16 и чл. 17 ЗУТ уреждат различни способи за урегулиране на поземлените имоти. Първият позволява комплексно урегулиране на неурегулирана територия, включително осигуряване на площи за необходимите публични

мероприятия, докато вторият урежда възможността за урегулиране при запазване на имотните граници при предвидените в закона предпоставки. Различието в предназначението на двата способа не означава, че започването на процедура по чл. 16 ЗУТ създава безусловна забрана за разглеждане на искане за индивидуално урегулиране по чл. 17 ЗУТ. Подобна забрана не следва пряко от разпоредбите на чл. 124а ЗУТ.

Необходимостта от цялостно устройствено планиране на територията, включително осигуряването на площи за публични мероприятия и транспортна инфраструктура, е относимо обстоятелство при преценката по чл. 124а ЗУТ. Самото наличие на започнала процедура по чл. 16 ЗУТ обаче не е достатъчно основание за отказ, без да бъде установено по какъв начин конкретното устройствено предложение би възпрепятствало предвиденото цялостно планиране.

В случая административният орган се е позовал на необходимостта от запазване на възможността за комплексно урегулиране на територията, без да посочи конкретни обстоятелства, обосноваващи несъвместимостта на заявената разработка с тази цел. Не е установено кои предвиждания за публична инфраструктура биха били засегнати от самостоятелното урегулиране на имота и по какъв начин то би ограничило възможността за реализирането им.

При тази преценка следва да бъде съобразено и установеното по делото наличие на изградена улица с действаща улична регулация, с която имотът граничи. Това обстоятелство не обуславя само по себе си допустимостта на исканото урегулиране, но е относимо към преценката за необходимостта от осигуряване на допълнителни площи за транспортна инфраструктура.

Позоваването на чл. 108, ал. 5 ЗУТ също не е достатъчно, доколкото не е обосновано конкретно несъответствие между заявеното предложение и изискването за икономично осъществимо и целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и кварталите.

Не променят този извод и възраженията относно възможността за самостоятелно урегулиране на други имоти в същата територия. Административните актове, отнасящи се до други поземлени имоти, не създават сами по себе си право на жалбоподателя да получи исканото разрешение. Те могат да бъдат относими при оценката на последователността на административната практика, но не освобождават органа от задължението да разгледа индивидуалните характеристики на

процесния имот.

По отношение на въведените възражения за нищожност на предходните административни актове съдът съобразява уточнението, направено от процесуалния представител на жалбоподателя в съдебното заседание на 02.06.2026 г., че се иска единствено инцидентна проверка за валидност.

Заповед № РД-09-50-858/21.06.2011 г. е акт, с който е допуснато изработването на устройствен план. По делото не се установява порок, който да обосновава извод за нейната нищожност. Същевременно действието на този акт не следва да се разширява извън правните последици на разрешаването на устройствената процедура.

При преценката на законосъобразността на оспорения отказ съдът съобразява и изискването на чл. 124б, ал. 5 ЗУТ отказът за разрешаване изработването на устройствен план да бъде мотивиран. Изложените мотиви трябва да позволяват да се установят конкретните фактически и правни основания, поради които исканата устройствена процедура не може да бъде разрешена.

В разглеждания случай заповедта съдържа мотиви, включително чрез препращане към становището на главния архитект и решението на ОЕСУТ. Те обаче не обосновават достатъчно конкретно защо разрешаването на исканата разработка е недопустимо. Изложени са съображения за предпочитания способ на бъдещо урегулиране на територията, без да е установено конкретно противоречие между заявеното предложение и приложимите устройствени изисквания.

При това положение съдът приема, че оспореният отказ е постановен при недостатъчно изясняване на релевантните фактически обстоятелства и в несъответствие с изискването за обоснована преценка по чл. 124а и чл. 124б ЗУТ. Налице са основания за отмяната му по чл. 146, т. 3 и т. 4 АПК. Съдът не може да замести административния орган при определянето на конкретните параметри на устройствената процедура. Поради това отмяната на отказа не предполага непосредствено задължаване за издаване на искането разрешение. Преписката следва да бъде върната за ново произнасяне, при което органът да извърши конкретна преценка на заданието, съществуващата улична регулация, предвиденото цялостно устройствено планиране и наличието на действителни правни или технически пречки за разрешаване изработването на проекта. При новото произнасяне следва да се съобрази, че наличието на започнала процедура по чл. 16 ЗУТ не представлява само по себе си достатъчно основание за отказ. Ако

административният орган приеме, че индивидуалното урегулиране е несъвместимо с цялостното планиране, той следва да изложи конкретни фактически и правни съображения за този извод.

При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и доказани разноски за адвокатско възнаграждение в размер на 920,33 евро, внесен депозит за съдебно-техническа експертиза в размер на 100 евро и държавна такса в размер на 5,11 евро, или общо 1025,44 евро.

Определеното възнаграждение на вещото лице възлиза на 150 евро, от които жалбоподателят е внесъл 100 евро. С протоколно определение от 20.10.2026 г. на жалбоподателя е указано да довнесе остатъка от 50 евро, което задължение не е изпълнено. Ето защо на основание чл. 77 ГПК във връзка с чл. 144 АПК същият следва да бъде осъден да заплати невнесената сума по сметката на съда.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 и чл. 173, ал. 2 АПК Административен съд – София-град, II отделение, 15 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалба на Р. В. Ф. Заповед № САГ25-РА53-670/10.11.2025 г. на кмета на Столична община, с която е отказано разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за поземлен имот с идентификатор 02659.2246.80 по КККР на [населено място].

ИЗПРАЩА административната преписка на кмета на Столична община за ново произнасяне по искането при спазване на дадените в мотивите на настоящото решение задължителни указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Р. В. Ф. сумата от 1025,44 евро, представляваща направени разноски по делото.

ОСЪЖДА Р. В. Ф. на основание чл. 77 ГПК във връзка с чл. 144 АПК да заплати по депозитната сметка на Административен съд – София-град сумата от 50 евро, представляваща невнесен остатък от възнаграждението на вещото лице по приетата съдебно-техническа експертиза.

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