

РЕШЕНИЕ

№ 27610

гр. София, 09.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в публично заседание на 18.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **4927** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на Р. Н. С., А. Н. М. и М. Н. М., чрез адв. Д., срещу заповед № РОК26-РА50-22 от 09.03.2026г. на кмета на СО, район „Овча купел“, с която е одобрено ИПР за УПИ XI-612, който се разделя на нови УПИ XI – 612 и XVIII-9674 и контактен УПИ XVII-613 в кв.110 по плана на м. „кв. Горна баня“, и се одобрява ПЗ за новообразувани УПИ XI – 612 и XVIII-9674 съгласно приложения проект.

Жалбоподателите посочват, че са собственици на ПИ с идентификатор 68134.4332.9673 с площ от 397 кв.м., който е част от УПИ XI-612. Считат процесната заповед за нищожна, тъй като кметът на СО, район „Овча купел“ няма компетентност да я издаде. Алтернативно я считат за незаконосъобразна. Като процесуални нарушения се сочат липсата на уведомяване на заинтересованите лица, липса на решение на РЕСУТ, липса на данни за всички собственици на имот 9674, процедиране на заявление, което не е подписано от ЗС. Като нарушения на материалния закон се сочат непосочени точни фактически и правни основания за издаването ѝ – не е посочено точното предложение от чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ, което е приложимо, като се има предвид, че в случая не е налице изменение в КК, нито непълнота или грешка в нея; посочване на чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ, който не е налице, защото жалбоподателите не са дали съгласие за изменение на ПУП; неспазване предписанията, дадени в заповед № РОК25-РА50-133 от 17.09.2025г. на кмета на район „Овча купел“, с която е допусната процедурата – липсва справка за картотекираната растителност, не е отразено отреждането на новообразуваните УПИ, не е съобразена номерацията на новообразуваните УПИ с КК, не са спазени изискванията на Наредба №8/2001г., не са спазени изискванията на чл.116а от ЗУТ; несъобразяване на ИПРЗ с наличната

на място сграда в имоти 9673 и 9674. Последната е била частично разрушена в частта, попадаща в имот 9674, и заличен от КК. В останалата част сградата съществува, но не е нанесена в процесното изменение на ПР. Предвид изложеното се иска от съда да отмени процесната заповед. Претендират се разноси по списък.

Ответникът - кмета на СО, район „Овча купел“, редовно уведомен, оспорва жалбата и моли същата да бъде оставена без уважение. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществуването на спора.

Заинтересованата страна - Т. П. П., редовно уведомен, оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.

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

Жалбоподателите се легитимират като съсобственици на едноетажна жилищна сграда, застроена на 40,36 дка, заедно с дворното място с площ от 358 кв.м. по документи за собственост и 393 кв.м. по скица, съставляващо парцел XVII-231 от кв. 51 по план ана [населено място], местност „К. село – Княжевско“ – V част съгласно нотариален акт № 198, том VIII, дело № 1412/1982г. и удостоверение за наследници на Н. Р. К. и С. А. К.. Приложено е и удостоверение № 24 от 24.07.2025г. за търпимост на строеж „жилищна сграда“ с идентификатор 9673, обект 9673.2 и гараж 9673.3, находящи с в имот 9673, УПИ XI-612 от кв.110. Видно от скица – извадка от КК от 22.10.2025г., имотът е нанесен с идентификатор 68134.4332.9673 и с площ от 397 кв.м. с три сгради в него. Съгласно скица – извадка от КК на л. 56 от 22.07.2019г. в имота има сграда по границата с ПИ 9674. Съгласно комбинирана скица на л. 135, посоченият ПИ попада в бивш УПИ XVII-231 от кв. 51 по плана, одобрен със заповед № 419 от 18.06.1957г. и заповед № 6 от 14.02.1966г., и настоящ УПИ XI-612 от кв.110 по действащ регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-307 от 20.04.1995г. на главния архитект на СО. В същия УПИ попада още имот 9674, като площта на цялото УПИ е 790 кв.м.

Заинтересованата страна се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4332.9674 с площ от 382 кв.м., с номер по предходен план XI-231 от кв. 51 с площ от 393 кв.м., заедно с построената в този имот едноетажна жилищна сграда с идентификатор 9674.1.1 със ЗП от 47 кв.м. и всички подобрения и приращения в имота съгласно нотариален акт № 78, том III, рег. № 3525, дело № 428 от 28.03.2025г. Видно от скица – извадка от КК, имотът е нанесен с идентификатор 68134.4332.9674 и с площ от 382 кв.м. без сгради в него. Съгласно комбинирана скица на л. 27, посоченият ПИ попада в УПИ XI-612 от кв.110 по действащ регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-307 от 20.04.1995г. на главния архитект на СО. В същия УПИ попада още имот 9674, като площта на цялото УПИ е 790 кв.м.

Със заповед № РОК25-РА50-133 от 17.09.2025г. на кмета на район „Овча купел“ СО е допуснато изработването на ПУП – ИПРЗ за УПИ XI-612 от кв.110, м. „кв. Горна баня“, като се образува нов УПИ XVIII-9674 за ЖС по имотните граници на ПИ 9674 с контактни УПИ XVII-613 и XI-612 без промяна на уличната регулация. Със заявление № РОК25-ГР00-349 от 30.09.2025г. ЗС е поискала одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация и застрояване (ПРЗ) за имот с идентификатор 68134.4332.9674 съобразно допуснатата процедура. Към заявлението е приложена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност в ПИ 9674. Видно от обяснителната записка към проекта, се предвижда уеднаквяване на кадастралните и регулационните граници на ПИ 9674 и разделянето на УПИ XI-612 на два нови самостоятелни парцела: УПИ XI-612 и нов УПИ XVIII-9674 за ЖС от кв.110. В нов УПИ XVIII-9674 се предвижда ниско двуетажно застрояване до 10м при спазване на отстоянията към страничната граница и границата към дъно.

Проектът е съобщен на жалбоподателите на 28.10.2025г., видно от известия за доставяне на л. 51. В предоставения срок е постъпило възражение от жалбоподателите, в което посочват, че са сезирали СРП поради разрушаването на част от сграда, намираща се в имоти 9673 и 9674, в частта, попадаща в имот 9674. Проектът е разгледан от РЕСУТ, който с решение по т. 8 по протокол № 47 от 25.11.2025г. е приел, че следва да се направи запитване до СРП. Административният орган е изискал информация от СРП, като в тази връзка е изпратено постановление за отказ да се образува досъдебно производство от 18.12.2025г. по пр. пр. № 41984/2025г. поради липса на данни за извършено престъпление от общ характер. Въз основа на това проектът е разгледан повторно от РЕСУТ, който по т.8 от протокол № 8 от 24.02.2026г. е решил да се издаде заповед за одобрение на проекта.

В резултат на основание чл. 134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ е издадена процесната заповед, с която е одобрено изменението на ПУП за УПИ XI-612, който се разделя на нови УПИ XI – 612 и XVIII-9674 и контактен УПИ XVII-613 в кв.110 по плана на м. „кв. Горна баня“, и се одобрява ПЗ за новообразувани УПИ XI – 612 и XVIII-9674 съгласно приложения проект. Заповедта е съобщена на Р. Н. С. и А. Н. М. на 30.03.2026г., а на М. Н. М. на 07.04.2026г. Жалбата е подадена на 08.04.2026г.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което ПИ 9674 по ОУП попада в градоустройствена зона Жм с макс.плътност на застр. 40%, макс.Кинт 1,3, мин. озеленена площ 40%, като мин. 50% от нея трябва да е с висока дървесна растителност, макс.кота корниз 10м. Имотът попада заедно с ПИ 9673 в УПИ XI-612 по действащия ПУП, одобрен със заповед № РД-50-307 от 20.04.1995г. на гл.архитект на С., решение № 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС и заповед № РД-09-50-158 от 08.02.2006г. на гл.архитект на С.. По действащият ПЗ е било предвидено сградата в центъра на УПИ да бъде надстроена с един етаж, което е нереализуемо, защото сградата е разположена в два имота. Поради това с процесния проект се предвижда отделяне на ПИ 9674 по имотната граница в нов УПИ XVIII-613, като регулационните граници на ПИ 9674 се привеждат в съответствие с кадастралните – особено спрямо имот 613 от юг. Имот 9673 остава в съществуващия до момента УПИ XI-612, като в него липсва частта от сградата, попадаща в имот 9673. Същата е заличена и от КК, видно от скица на л. 39. Номерацията на новия УПИ освен с КК, се съобразява и с други фактори. По делото липсват данни от собствениците на ПИ 9673 да е взето съгласие за процедиране на изменението. Двата УПИ отговарят на изискванията на чл. 19, ал.1, т.1 и ал.4 от ЗУТ за самостоятелни парцели. Спазени са отстоянията по чл.31, ал.1, т.1 към страничната граница на имота – 3м. Не са посочени отстоянията по ал.4 между бъдещата сграда и съществуващите сгради в съседни УПИ и през улица. При огледа на място вещото лице е установило, че в имота 9674 няма растителност, нито застрояване. В имот 9673 има част от полусъборена съществуваща сграда.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата е подадена в срок от лица, които пряко са засегнати от оспорения отказ съгласно чл.135, ал.1 във връзка с чл.131, ал. 1 и ал.2, т.1 от ЗУТ. Жалбата е подадена в срока по чл. 149, ал.2 от АПК във връзка с чл.135, ал.3 от АПК и е допустима. Разгледана по съществото, същата е неоснователна по следните съображения:

Обжалваният административен акт е издаден от Кмета на район „Овча купел“, СО, на основание чл.129, ал.2 ЗУТ, на когото това правомощие е предоставено съгласно § 1, ал.3 от ДР на ЗУТ, с т. 7.6 от заповед № СОА25-РД09-1193 от 03.02.2025г. на кмета на Столична община. Актът е издаден от компетентен орган в кръга на предоставените му по закон правомощия и в рамките на отредената му териториална компетентност. Оспорената заповед е издадена в съответствие с изискването за форма, като мотивите към нея се съдържат освен в оспорения акт, също така и в

обяснителната записка към проекта и в приложените протоколи от заседания на РЕСУТ.

При издаване на процесната заповед не са налице съществени нарушения на административно – производствените правила. Заинтересованите лица са уведомени за проекта, като същите са се възползвали от възможността да подадат възражение. Дори да се приеме, че заявлението от 30.09.2025г. не е подписано от ЗС, при наличие на заповед за допускане на устройствената процедура и при наличие на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 компетентният орган по ал. 1 може да нареди служебно със заповед да се изработи проект за изменение на действащ устройствен план. Поради което и без надлежно сезиращо заявление, с което се внася изработеният проект, заповедта за изменение на действащия ПУП може да бъде издадена. Дали ответникът е установил всички собственици на имот 9674 е ирелевантно, тъй като жалбоподателите не могат да предявяват чужди права. Неоснователно е възражението на жалбоподателите, че проектът не е разгледан от РЕСУТ, тъй като видно от протокол №8 от 24.02.2026г. същият е приет от този съвет.

Процесната заповед е в съответствие с материалния закон. Същата е издадена на основание чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ – при одобряване на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните. В случая тази хипотеза е налице. От доказателствата по делото, а и от експертизата на вещото лице се установява, че кадастралната граница на имот 9674 от юг към имот 613 не съвпада с регулационната. В случая безспорно е налице одобряване на кадастрална карта със заповед от 2009 г., като съществуващия регулационен план от 1995 г. не съответства на имотните граници по одобрената кадастрална карта, тъй като не е налице прилагане на този регулационен план, при което съответно и кадастралния план и кадастралната карта биха съответствали на границите на УПИ XI -612 от юг. При липса на приложена регулация по регулационен план и несъответствие на границите по регулация с тези по одобрената кадастрална карта е налице предпоставката по чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ за изменение на регулационния план, което е и сторено с оспорената заповед. Не е налице основанието по чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ - съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях, тъй като по делото няма данни жалбоподателите като собственици на имот 9673 да са дали такова съгласие. Техният имот е част от УПИ XI-612 от кв. 110. Това обаче не води до извод, че тяхното съгласие е необходимо, тъй като изменението на плана за регулация на двата имота е по имотните граници. В случая не следва да е налице съгласие на собствениците на двата имота, а е достатъчно искане от страна на собственика на който и да е от двата имота. Всеки собственик може да поиска вътрешните регулационни граници да бъдат поставени в съответствие със съществуващите граници на поземлените имоти. Налице са предпоставките на § 8, ал. 2, т. 3 ПЗР на ЗУТ за одобрение на промяната в регулационния план в смисъл обособяването на два УПИ по имотните граници на два имота, обединени преди в един общ парцел. Поради това въпреки, че не е налице основанието по чл. 134, ал.2, т.6, достатъчно е, че е налице това по т.2, за да се приеме процесната заповед в частта за изменение на плана за регулация за законосъобразно издадена. Неоснователни са възраженията на жалбоподателите за неспазване на предписанията, дадени в заповед № РОК25-РА50-133 от 17.09.2025г. на кмета на район „Овча купел“, с която е допусната процедурата. След като в имота липсва растителност, която да подлежи на картотекиране, и това е декларирано и потвърдено и от вещото лице, не е необходимо да се изготвя справка за картотекираната растителност. Отражено е отреждането на новообразувания УПИ XVIII-9674 – за ЖС, който се отделя от УПИ XI-612, който запазва номерацията и предвиждането по действащия план. Съобразена е и номерацията на новообразувания УПИ XVIII-9674 с КК, където имотът е с последни цифри на идентификатора 9674. Жалбоподателите не прецизират точно кои

изискванията на Наредба №8/2001г. считат че не са спазени, поради което съдът не ги обсъжда. Същото се отнася и до възражението за неспазване на чл.116а от ЗУТ.

По отношение на проекта за изменение на ПЗ, предвиденото застрояване е ниско и съответно на предвижданията на ОУП за съответната устройствена зона. Съобразени за отстоянията по чл. 31, ал.1, т. 1 от ЗУТ до страничната граница на УПИ XI-612 – 3м. Съобразено е и отстоянието по чл. 31, ал.4 от ЗУТ, съгласно която разпоредба разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите. В случая в този сбор е 6м, като видно от проекта на л. 32, отстоянието от имотната граница до сграда 2 в имот 9673 е по-голямо от предвиденото между същата граница и новопредвидената сграда в имот 9674, което е 3 м. Относно сграда в имоти 9673 и 9674, съдът съобразява, че в нотариалния акт на жалбоподателите от 1982г. е посочена една сграда от 40,36 кв.м., построена върху дворното място, съставляващо парцел XVII-231. Видно от скица на л.133, този парцел е бил отреден само за имота на жалбоподателите, но в него са посочени две сгради – една в средата на имота и една, попадаща и в УПИ XI-231. Същевременно в нотариалния акт фигурира само една сграда, която е построена изцяло в XVII-231. Поради това съдът счита, че другата сграда, попадаща и в УПИ XI-231, не е обект на документа за собственост. В документа за собственост на ЗС фигурира само обект от сграда 9674.1.1, който обаче към момента не съществува, видно от скица от КК на л. 39. Предвид изложеното съдът намира, че няма данни чия е собствеността на частта от сградата, попадаща в имота на жалбоподателите, която вещото лице установява на място. Съдът не споделя приетото от вещото лице, че за нея е издадено удостоверение за търпимост № 24 от 24.07.2025г. , тъй като същото се отнася за сграда 9673.1, 9673.2 и 9673.3, които се установяват в средната и западната част на ПИ 9673, а не по границата с ПИ 9674. От горното следва, че тази част от сграда не е построена законно, не е отразена в действащата КК и не следва да се отразява и в ИПЗ. Била е предвидена по действащия ПЗ за надстрояване с 1 ет., което според вещото лице е нереализуемо, защото попада в два имота, собственост на различни лица. Предвид изложеното съдът намира, че процесната заповед в частта за изменение на плана за застрояване също е за законосъобразно издадена. Жалбата следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

На основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро съгласно чл. 143, ал.3 от АПК във връзка с чл. 37, ал.1 от Закона за правната помощ и чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Р. Н. С., А. Н. М. и М. Н. М., чрез адв. Д., срещу заповед № РОК26-РА50-22 от 09.03.2026г. на кмета на СО, район „Овча купел“, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА Р. Н. С., А. Н. М. и М. Н. М. да заплатят Столична община сумата от 103 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно оспорване пред ВАС на РБ в 14 -дневен срок от съобщаването. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: