

РЕШЕНИЕ

№ 24371

гр. София, 17.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 68 състав, в
публично заседание на 10.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вяра Русева

при участието на секретаря Елеонора М Стоянова, като разгледа дело номер **11035** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 - чл.178 от Административно-процесуалния кодекс.

Образувано по жалби на:

-И. С. К.

-„Сънгео 1“ ЕООД, представлявано от Н. И. К.

- Н. И. К.

срещу заповед № РЛЦ25-РА50-3 от 12.03.2025г на кмет на район Л., Столична община с която на осн чл. 129 ал.2 вр § 1 ал.3 от ДР на ЗУТ, Заповед № СОА25-РД09-1193/ 3.02.2025г на Кмета на СО, чл. 134 ал.2 т.6, чл. 135 ал.1 ЗУТ, Заповед № РЛЦ24-РА50-12 от 15.07.2024г на Главния архитект на район Л.-СО, и Решение по т.3 от Протокол № 1 от 10.01.2025г на РЕСУТ при район Л. е ОДОБРЕН проект за изменение на план за регулация /ПУП-ИПР/ в обхвата на УПИ VI 1875 „за обществено обслужване“ и контактен УПИ XII 1798 „за офиси, магазини, апарт.хотел, жилища и ТП“, кв. 74, м „В.-ВЕЦ С.“ по плана на [населено място], район Л. СО, съгласно приложения проект.

И. К. твърди, че с процесната заповед се нарушават правата му като собственик на съседен имот ПИ 68134.905.2043 в предхождаща висяща процедура по проект за изменение на ПУП, доколкото съгласно действащия ПУП , процесния имот е съседен на неговия. Първата процедура за изменение била започнала спрямо имота му и следвало да бъде приключено произнасянето по същата с влязъл в сила акт преди да бъдат извършвани изменения на друг имот в квартала. Не били спазени правилата за разумно, добросъвестно и справедливо упражняване на правомощията на административния орган по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 ЗУТ . Поддържа липса на

мотиви, както и, че не били обсъдени възраженията му. Моли да се отмени заповедта. Претендира разноси.

„Сънgeo 1“ ЕООД, представлявано от Н. И. К. и Н. И. К. твърдят материална и процесуална незаконосъобразност. Липсвали или били погрешно посочени фактически и правни основания за издаването на процесната заповед. След като със заповедта се коригирали регулационните граници с цел привеждането им в съответствие с имотните граници по кадастралната карта не било възможно законосъобразно да се измени предназначението на УПИ, да бъде предвидено подземно строителство и да бъде допуснато строителство на жилища и магазини които до този момент не са предвидени с действащия ПУП-ПРЗ. Липсвало основаниято по чл. 134 ал.2 т.6 ЗУТ, а чл.134 ал.2 т.2 ЗУТ не бил посочен като правно основание. Освен погрешни правни основания, процесната заповед съдържа и неверни фактически основания, тъй като между регулационната и имотните граници имало пълно съвпадение. В административната процедура участвал орган без надлежни компетенции, тъй като предхождаща заповед с която се разрешавало проектирането била издадена от некомпетентен орган. Молят да се отмени заповедта. Претендират разноси.

Ответникът – Кмет на район Л. СО в с.з. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата като неоснователна.

Заинтересованите страни: Д. Н. К. в депозираната от него жалба която е оставена без разглеждане с влязло в сила определение /л. 184/ излага доводи за незаконосъобразност на процесната заповед. „Дадин Мениджмънт“ ЕООД чрез процесуалния си представител поддържа недопустимост, евентуално неоснователност на жалбите. В. Д. не оспорва жалбите. Етажна собственост ул „С. К.“ № 10 вх А, Б, В и Етажна собственост [улица] вх А, Б, В не вземат становище по жалбите.

СГП не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Съдът след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги обсъди в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявление вх. № РЛЦ24-ТД26-1705 от 5.09.2024г на „Дадин Мениджмънт“ ЕООД /л. 102/ като собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.917, УПИ VI-1875, /стар ПИ 68134.905.1875/ съгласно нот. акт №69, рег №4065, дело № 408/ 2022г, л. 118/ с искане за одобряване на проект за изменение на действащия ПУП- ИПР в обхвата на УПИ VI-1875 „за обществено обслужване“, кв 74, м „В. – ВЕЦ С.“ съответстващ на ПИ с идентификатор 68134.905.917 по КККР и контактен УПИ XII 1798 „за офиси, магазини, апарт. хотел, жилища и ТП“, кв. 74, м „В.-ВЕЦ С.“ по плана на [населено място], район Л. СО, съответстващ на ПИ 68134.905.3372.

Проектът за ПУП-ИПР е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок е постъпило възражение № РЛЦ24-ТД26-1705 -3 от 26.09.2024г /л. 69 и сл/ от настоящите жалбоподатели „Сънgeo 1“ ЕООД, Н. И. К. и заинтересованата страна Д. Н. К., което е разгледано от заседание на РЕСУТ който е взел решение обективизирано в т.3 от Протокол № 1 от 10.01.2025 /л. 144 и сл /, че не следва да се уважава, тоест възражението е неоснователно.

На 12.03.2025г кметът на район Л., Столична община издава оспорената в настоящото производство заповед № РЛЦ25-РА50-3 с която на осн чл. 129 ал.2 вр § 1 ал.3 от ДР на ЗУТ, Заповед № СОА25-РД09-1193/ 3.02.2025г на Кмета на СО, чл. 134 ал.2 т.6, чл. 135 ал.1 ЗУТ, Заповед № РЛЦ24-РА50-12 от 15.07.2024г на Главния архитект на район Л.-СО, и Решение по т.3 от Протокол № 1 от 10.01.2025г на РЕСУТ при район Л. е ОДОБРЕН проект за изменение на план

за регулация /ПУП-ИПР/ в обхвата на УПИ VI 1875 „за обществено обслужване“ и контактен УПИ XII 1798 „за офиси, магазини, апарт.хотел, жилища и ТП“, кв. 74, м „В.-ВЕЦ С.“ по плана на [населено място], район Л. СО, съгласно приложения проект.

От представения по делото нот акт № 29, рег № 523, дело № 6 / 2017г /л. 164/ жалбоподателят И. С. К. се легитимира като собственик на ПИ 68134.905.2043.

Видно от нот. акт № 59, рег №4976, дело 207/ 2017г /л. 28/ жалбоподателят Н. И. К. и заинтересованата страна Д. Н. К. са съсобственици на ПИ 68134.905.1959.

Видно от нот акт № 115 рег № 11028 дело 994/ 2011г /л. 30 /Н. И. К. е собственик на ПИ 68134.905.1960.

Видно от нот акт № 56, рег № 2429 дело № 233 / 2022 /л. 32/ „Сънгео 1“ЕООД е собственик на ПИ 68134.905.3619.

По делото е приета СТЕ , която Съдът кредитира като обективно и компетентно дадена относно фактическите установявания без противоречия по задачи, относими както към допустимостта на оспорването, така и към законосъобразността процесната заповед . Съдът ще коментира по-долу при правните изводи заключението на вещото лице.

Преди разглеждане жалбите по основателност, следва да се даде отговор на въпроса: Налице е активна процесуална легитимация за оспорване на процесния акт от жалбоподателите, тоест жалбоподателите заинтересовани лица ли са по см.на чл. 131 от ЗУТ, имащи правен интерес да обжалват процесната заповед. Правото на жалба възниква и може да бъде упражнено при наличието на определени процесуални предпоставки, които обуславят и процесуалната допустимост на съдебното производство. Кръгът на заинтересуваните лица, които имат право на оспорване по съдебен ред се преценява по правилото на чл. 131, ал. 1 вр. с ал. 2 ЗУТ. С разпоредбата на чл. 131 ЗУТ изчерпателно са изброени лицата, имащи правен интерес да оспорват индивидуалните административни актове, с които се съгласуват и одобряват ПУП. Съгласно тази разпоредба заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана.

Според ал.2 непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са:

1. имотите - предмет на самия план;
2. (изм. - ДВ, бр. 101 от 2015 г., изм. - ДВ, бр. 16 от 2021 г.) съседните имоти, когато с подробния устройствен план се създава свързано застрояване между тях и имот или имоти, включени в обхвата на плана;
3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;
4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана;
5. (изм. - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г., изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) имотите, за които с предвижданията на плана се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

Както се посочи, за установяване допустимостта на жалбата по делото е приета съдебно-техническа експертиза (СТЕ) която съдът кредитира като обективно и компетентно дадена относно фактическите установявания.

Имотите на жалбоподателите попадат в терен с отреждане за училище и спорт- УПИ I от кв.74 м.В.-Вец С.. Вещото лице е категорично , че имот №2043, /собственост на И. С. К./ не е съседен на процесния ПИ с идентификатор 68134.905.917, УПИ VI-1875 макар и да попада в терена за училище и спорт. Същото се отнася и за имот №3619 собственост на „Сънгео 1“ЕООД.

Тоест, ПИ 2043 и ПИ 3619 не са съседни на процесния като самостоятелни имоти. Следователно по отношение на тези два имота не са налице основанията по чл. 131 ал.2 т.2, т.3 и т. 4 ЗУТ. Тези два имота също така не са предмет на плана, извън обхвата му са, не са засегнати от плана /тоест основанията по чл. 131 ал.2 т.1 от ЗУТ/. Не е налице и основанията по чл. 131 ал.2 т.5 ЗУТ относно тези два имота, тъй като процесната заповед е само за изменение план за регулация, застрояването в имота не е предмет на процесната заповед, показатели на застрояване не са изрично обсъждани. Процесната заповед не засяга имотите на жалбоподателите, в т.ч. и имоти 2043 и 3619 като режим на застрояване, промяна на отстояния, допустима височина, плътност и интензивност, което е предмет на застроителния план, тъй като е само за изменение план за регулация. Обжалваната заповед е само изменение на план за регулация, а не изменение на план за регулация и застрояване. Не е налице нито едно от основанията по чл. 131 ал.2 вр с ал.1 от ЗУТ по отношение собствениците на имот 2043 /И. С. К./ и имот 3619 /Сънgeo 1 ЕООД/, въз основа на което да се приеме, че са заинтересовани лица по см. на посочената разпоредба. Ето защо същите нямат активна процесуална легитимация да оспорят заповедта. Относно И. К. като собственик на имот 2043 и „Сънgeo 1“ ЕООД като собственик на имот 3619 не е налице никоя от хипотезите на чл. 131 ал.2 т. 1-т.5 ЗУТ. Те са извън кръга очертан с императивната разпоредба на чл. 131, ал.2, т.1-5 /т.е. във всичките й хипотези/ от ЗУТ, от което следва, че жалбите им следва да се оставят без разглеждане.

Относно ПИ 1959 /чиито съсобственик е Н. К./ и ПИ 1960 /собственост на Н. К./ според вещото лице те са съседни като самостоятелни имоти на процесния 917. /заявено от в. л. в с. з. на 10.06.2026г/. По отношение на тези два имота 1959 и 1960 не е приложимо основанията по 131 ал.2 т.1 ЗУТ, тъй като не са предмет на плана. Не са приложими и основанията по чл. 131 ал.2 т.2 т.3 и т. 5 ЗУТ, тъй като процесната заповед както се посочи е само за изменение плана за регулация, поради което и показатели за застрояване не са обсъждани. Посочи се, че процесната заповед не засяга имотите на жалбоподателите, в т.ч. и 1959 и 1960 като режим на застрояване, промяна на отстояния, допустима височина, плътност и интензивност, което е предмет на застроителен план.

Съдът счита обаче, че съсобственикът на имот 1959 / Н. К./ и собственикът на 1960 / отново Н. К./ е заинтересовано лице да оспори процесната заповед на основание чл. 131 ал.2 т. 4 ЗУТ поради следното:

Според посочената разпоредба непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана. Посочи се , а и от заключението на вещото лице се установява, че тези два имота са съседни на процесния 917.

В чл. 8 от ЗУТ се разписва конкретното предназначение на имотите в различните видове територии - урбанизирани, земеделски, горски, с особена защита и т.н. Съобразно чл. 8, т. 1 от ЗУТ, която е относимата, тъй като спорният имот е в урбанизирана територия: Конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и може да бъде в урбанизирани територии или в отделни поземлени имоти извън тях - за жилищни, общественообслужващи, производствени, складови, курортни, вилни, спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и озеленени връзки между тях и териториите за природозащита, за декоративни водни системи (каскади, плавателни канали и други), за движение и транспорт, включително за велосипедни алеи и за движение на хора с увреждания, за техническа инфраструктура, за специални обекти и други; Видно от разпоредбата изброяването е примерно, като съответно с Наредба по чл. 13 от ЗУТ са конкретизирани различните видове предназначение на имотите.

Това е Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Чл. 4, ал. 6 от Наредба № 7/2003 г. посочва, че Предназначението на териториите и поземлените имоти по ал. 3 може да бъде:

1. за жилищни функции; 2. за производствено-складови дейности; 3. за паркове и градини; 4. за спорт и забавления; 5. за обществено обслужване; 6. за културно наследство; 7. за рекреационни дейности - курортно-туристическо и вилно строителство; 8. за техническата инфраструктура; 9. за обработваеми и необработваеми земеделски земи; 10. за гори; 11. за водни обекти; 12. за природозащита; 13. за нарушени територии за възстановяване; 14. за комунално обслужване; 15. за специално предназначение; 16. за смесено предназначение; 17. за друго предназначение, определено със самия план.

В случая по действащия план отреждането е за „обществено обслужване“, като с процесната заповед е променено предназначението на УПИ VI-1875 (нов VI-917) от „обществено обслужване“ в „жс, магазини и подземни гаражи“, без промяна на устройствената зона по ЗУЗСО, която е „Оо“- Зона за общественообслужващи дейности.

Т.е. видно от посоченото и съобразно приложимите разпоредби, както и от текста на процесната заповед в настоящият случай се установява промяна на предназначението на поземления имот, предмет на оспорения УПИ, тъй като по предходния действащ план същият попада в рамките на предназначението очертано по чл. 4, ал. 7, т. 5 от Наредба № 7/2003 г. „обществено обслужване“, а по одобреното изменение на ПУП - попада в рамките на чл. 4, ал. 7, т. 16 от Наредба № 7/2003 г. „смесено предназначение“. Следователно с одобреното изменение се променя предназначението УПИ VI-1875 (нов VI-917) собственост на заявителя „Дадин Мениджмънт“ ЕООД който от отреден за „оо“ по чл. 4 ал.7 т.5 от цитираната Наредба става за „смесено предназначение“ по чл. 4 ал. 7 т.16. При тези факти жалбоподателят Н. И. К., като съсобственик на ПИ 1959 и собственик на ПИ 1960 се явява собственик на имоти, съседни на имот - предмет на плана, чието предназначение се променя. Същия има качеството на заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 4 ЗУТ и е активно легитимиран да оспори заповедта.

Предназначението на имота е променено. Следователно съсобственика на 1959 и собственик на 1960 Н. К. е непосредствено засегнат от предвижданията на плана и съответно е легитимиран да оспори процесната заповед, попада в кръга на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131, ал.2 т.4 от ЗУТ, жалбата е подадена в законоустановения срок, процесуално допустима е и следва да се разгледа по основателност.Налице е активна процесуална легитимация от Н. К. за оспорване на процесния акт по см на чл. 131 ал.2 т.4 от ЗУТ.

По основателност на жалбата на Н. К. :

Съгласно чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 от АПК, съдът извършва служебна проверка за законосъобразност на оспорения административен акт на основанията, визирани в чл.146 от АПК - дали е издаден от компетентен орган, в изискуемата форма, при спазване на административно-производствените правила, в съответствие с приложимите материално-правни разпоредби и с целта на закона. Липсата на която и да е от предпоставките за законосъобразност на административния акт води до незаконосъобразност на акта и е основание за отмяната му.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му съгласно § 1 ал.3 от ДР на ЗУТ правомощия, с т.7.8 от заповед № СОА25-РД09-1193/ 3.02.2025г на Кмета на Столична община, / л.147 и сл /. Актът е мотивиран с фактически и правни основания, като ответникът е формирал своите изводи въз основа на приложения и приобщен в административната преписка доказателствен материал, включително и чрез препращане в съдържанието му към

приложените документи по преписката, което е допустимо съгласно Тълкувателно решение (ТР) №16/31.03.1975г. на Общото събрание на гражданската колегия на Върховния съд (ОСГК на ВС) според което не е необходимо издаването на административния акт да съвпада по време с излагането на съображенията, по които административният орган е стигнал до едното или другото разрешение, и е възможно мотивите да *предхождат* издаването на акта и да се съдържат в друг документ, съставен с оглед предстоящото издаване на административния акт *или да бъдат изложени допълнително*, като с това се постигат целите, които законодателят е преследвал с изискването за мотивиране. Ето защо, изпълнени са изискванията за форма на административния акт.

От описаната по-горе фактическа обстановка, свързана с издаването на заповедта е видно, че в хронологичен ред е спазена и предвидената в закона процедура. Изработеният проект е разгледан и приет от РЕСУТ след изпълнение на процедурите по обявяване и изтичане срока за възражения. Постъпилото възражение е разгледано от заседание на РЕСУТ който е взел решение обективизирано в т.3 от Протокол № 1 от 10.01.2025 /л. 144 и сл /, че не следва да се уважава.

Проектът е изпратен на кмета на район Л. който съгласно предоставените му правомощия го е одобрил с обжалваната заповед. Правото на защита на жалбоподателя Н. И. К. по никакъв начин не е нарушено, тъй като в хода на съдебното производство не е лишен от възможността да организира защитата си и да представи доказателства в подкрепа на твърденията си. Не са налице нарушения на процедурата по издаването на оспорената заповед, които да обуславят извод за формална /процесуална/ незаконосъобразност на основание чл. 146, т. 3 от АПК.

В случая процедурата е започнала по искане на лице по чл.131 ал.2 т.1 от ЗУТ, собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.917, УПИ VI-1875, /стар ПИ 68134.905.1875/. Във връзка с доводите, че в административната процедура участвал орган без надлежни компетенции, тъй като предхождаща заповед с която се разрешавало проектирането била издадена от некомпетентен орган следва да се посочи, че издаването на заповед за разрешаване изработването на проект за изменение на ПР на осн. чл. 135 ал.3 ЗУТ е предварителна процедура, предварителен етап, който подготвя същинското производство по одобряване проект за изменение на ПУП и е условие за издаването на заповед от вида на процесната с която се одобрява изменението на ПР. Противно на твърдяното , заповед № РЛЦ24-РА50-12 от 15.07.2024г на главния архитект на район Л. е издадена от компетентен орган в рамките на предоставените му съгласно § 1 ал.3 от ДР на ЗУТ правомощия, видно от т.6.10 от служебно известната на съда заповед № СОА21-РД09-455/ 22.03.2021г на Кмета на Столична община в предвидената от закона форма.Заповедта издадена на осн чл. 135 ал.3 от ЗУТ подлежи на

самостоятелен съдебен контрол за законосъобразност. Към датата на издаване на процесната заповед е налице влязла в сила заповед № РЛЦ24-РА50-12 от 15.07.2024г с която на осн чл. 135 ал.3 от ЗУТ е разрешено изработване проект за изменение на ПР с посочения по-горе териториален обхват, и която е условие за провеждане същинското производство по изработване на проект за изменение на ПУП, завършващо с процесната заповед. Следва да се посочи, че разрешението за изработване на проект за изменение на ПУП - ПР по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ представлява акт, в производството по издаването на който, компетентният орган извършва преценка относно допустимостта на предвидената устройствена процедура и с акта си определя териториалния обхват на разработката, устройствените показатели за изменение, правното основание за допуснатото изменение. С издаване на разрешението приключва предварителната фаза от производството по одобряване на плана, като последицата от постановяването на този акт е спиране прилагането на действащия устройствен план в частта, за която се отнася съгласно чл. 135, ал. 6 от ЗУТ. Самото производство по изменение на ПУП, част от което е заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ, приключва със заповедта за одобряването му от компетентния орган, която и заповед в процесният случай е предмет на оспорване по това съдебно производство. В този случай, т. е. след издаване на окончателния акт за одобряване на проекта за изменение на ПУП, даденото разрешение, с което е допуснато изработването му, губи своето самостоятелно правно значение. То притежава такова значение само докато производството пред органа е висящо с оглед на спиране прилагането на действащия устройствен план. Ето защо, след като процедурата е финализирана, то за заинтересованите лица, с оглед защита на техните права и интереси, е налице правната възможност да оспорят крайния акт, доколкото заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ губи самостоятелното си правно значение. Защитата срещу допустимостта на устройствената процедура, конкретните основания за изменение на ПУП и одобрените с него предвиждания се осъществява чрез оспорването на акта за одобряване на плана. (в този смисъл е и актуалната практика на касационната инстанция, дадена напр. с РЕШЕНИЕ № 4936 ОТ 10.05.2023 Г. ПО АДМ. Д. № 7645/2022 Г., II ОТД. НА ВАС, Решение № 4190 от 04.05.2022 г. на ВАС по адм. д. № 970/2022 г., II о.).

Като материално правно основание за издаване на оспорената заповед е посочен чл. 134, ал. 2, т.6 от ЗУТ, а именно влезлия в сила ПУП се изменя когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, т.е. имотите предмет на самия план, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях и на концесионерите. Това е собственика на имота, за който се отнася одобреното изменение, в случая собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.917, УПИ VI-1875, /стар ПИ 68134.905.1875/ „Дадин Мениджмънт“ ЕООД. Противно на доводите на жалбоподателя съгласието на собственика на УПИ XII 1798 не е

необходимо, тъй като според вещото лице с обжалваната заповед се изменят единствено границите на УПИ VI-917 (нов) към съседния му имот от изток- УПИ XII-1798, тоест УПИ XII 1798 е контактен, не попада в обхвата на изменението. Също така съгласието на жалбоподателя Н. К. като съсобственик и собственик на имоти, съседни на имота - предмет на плана, чието предназначение се променя, не е необходимо при изменение на плана на посоченото основание. В този смисъл е трайната практика на Върховния административен съд по приложението на чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ.

Неоснователни са и доводите на жалбоподателя, че тъй като одобрения проект е само за изменение план за регулация, то този план не можел да включва промяна предназначението на имота. Каза се по-горе, че съгласно чл. 8 ЗУТ конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план. Според чл. 117 ЗУТ Министърът на регионалното развитие и благоустройството съгласувано с министъра на околната среда и водите, министъра на културата и министъра на здравеопазването издава наредба за обема и съдържанието на устройствените планове. Това е Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове в чл. 56 ал.2 т.1 от която се определя съдържанието на Графичните материали към предварителния проект на ПР и се прави препращане към чл. 48, ал. 2, т. 1, букви "а", "б" и "в" (без да се детайлизира благоустрояването в пешеходните зони и в териториите за озеленяване, спорт и развлечения), "г", "о", "п", където в б „а“ изрично е посочено конкретното *предназначение* и режима на устройство на поземлените имоти със следното предназначение: за жилищни функции; за производствени и складови дейности; за курортни и рекреационни дейности и вилен отдих; за озеленени площи, лесопаркове, паркове и градини; за спорт и атракции; за обществено и делово обслужване; за движение и транспорт; мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура и техните сервитутни ивици, вкл. санитарно-охранителните зони на водоизточници; за комунално обслужване; за земеделска дейност; за горски насаждения; за природна защита (защитени територии и зони по ЗЗТ и ЗБР); за защитени територии за опазване на културното наследство; за превантивна защита; за възстановяване и рекултивация; за специално предназначение; за смесено предназначение; за друго предназначение;

Относно довода, че процесният план не можел да включва строителство на подземни гаражи, то вещото лице е категорично, че оспорената заповед касае само преотреждането на УПИ VI 917 /нов/, а разрешение за застрояване съобразно плана се осъществява с провеждане на последващи процедури. Обжалваната заповед е само ИПР, а не ИПРЗ. С процесното изменение на ПУП не се предвижда промяна на нито един от параметрите на застрояване, предвидени за имота за който е процедиран ПУП. Засяга само УПИ VI-917 и XII-1798 като граници без да коментира застрояване, вкл и показатели за

застрояване. По предходния действащ план процесния имот попада в рамките на предназначението очертано по чл. 4, ал. 7, т. 5 от Наредба № 7/2003 г. „обществено обслужване“, а по одобреното изменение на ПУП - попада в рамките на чл. 4, ал. 7, т. 16 от Наредба № 7/2003 г. „смесено предназначение“, предвид прибавянето на „жс и подземни гаражи“. Изричното посочване „подземни гаражи“ е с цел очертаване обхвата на промененото предназначение, а не разрешаване строителството им.

Също с оглед доводите на процесуалния представител адв. Д. следва да се отбележи, че предмета на делото не е от категорията на посочените в чл. 85, ал. 1 от ЗООС, поради което в случая екологичната оценка не е задължителна.

На следващо място, изрично в оспорената заповед е посочено словестно, че проектът за изменение на ПР предвижда привеждане в съответствие на регулационната граница между двата урегулирани поземлени имота с границата на поземлените имоти, като се изменя отреждането на УПИ VI 1875 за оо, кв 74 за създаване на нов УПИ VI 917 за жс, магазини и подземни гаражи, кв 74 м. В.-ВЕЦ С. в резултат на което се образуват нови УПИ. От това фактическото /словестно/ описание, безспорно става ясно, че се касае за изменение на влязъл в сила подробен устройствен план при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните или е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план. /правно основание по чл. 134 ал.2 т.2 от ЗУТ./ Не е налице неяснота относно правното основание. Фактическото /текстово, словестно/ описание съответства на правната квалификация по чл. 134 ал.2 т.2 ЗУТ и не поставя в невъзможност да се разбере, че процесната заповед е издадена и на осн чл. 134 ал.2 т.2 ЗУТ. Въпреки, че не е посочено изрично правното основание по чл. 134 ал.2 т.2 ЗУТ, то от словестното описание се извежда цифровата правна квалификация.

Н. К., чрез процесуалния си представител твърди, че няма разминаване между кадастрални и регулационни граници, тоест не е приложимо соченото основание. Приетата по делото СТЕ и заявеното от в л в с.з. на 10.06.2026г опровергават това твърдение. Вещото лице е категорично, че има разлика между имотите по регулационен план и кадастрална карта и затова е направено това изменение, което измества границата в източна посока макар и незначително. Това е наложило процесното изменение, а именно да се уеднаквят имотите по регулационен план и кадастрална карта. Противно на доводите на процесуалния представител на Н. К. не е необходимо за да се приложи чл. 134 ал.2 т.2 да има „съществени“ отклонения между имотни и регулационни граници. Законът не борава с това понятие. След като има разлика, макар и според вещото лице в случая незначителна, то е налице правното основание по чл. 134 ал.2 т.2 от ЗУТ. Процесното изменение е процедирано, за да се постигне съвпадение между регулационните и кадастрални

граница, за което е приложима разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. В тази хипотеза не е необходимо съгласието на жалбоподателя за одобряване проект на процесното изменение на плана за регулация, тъй като се основава на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ, където не се изисква съгласие на всички собственици на засегнатите УПИ. С оспорената заповед регулационните граници са прокарани по кадастралните граници, установени с кадастралната карта. Изместена е границата на УПИ VI-917(нов) с УПИ XII-1758(нов), с оглед привеждане в съответствие на границите на имотите по КК. С процесното изменение несъответствието между регулационната граница по действащия ПУП и по одобрената КК /влязла в сила/ е преодоляно. Отразената нова регулационна граница в източна посока е в съответствие с границите по кадастрална карта, което сочи на съответност на правното основание по чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ, на фактическото изменение, визирано в графичната част. Процесното изменение е процедирано, за да се постигне съвпадение между регулационните и кадастрални граници, за което е приложима разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ

От заключението по СТЕ, кредитирано от съда като обективно и компетентно дадено и от заявеното от вещото лице в с.з. на 10.06.2026г се установява, че с обжалвания план се запазва устройствената зона по ОУП, която е „Оо“- Зона за обслужващи дейности, предимно за обекти на общественото обслужване. Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции. М.. 10 % от УПИ е с висока дървесна растителност. Показатели за застрояване: пл.-60%; К.-3,0; мин.озел.-30%; мах.Кк- 20,00 м., няма несъответствие между действащия ПУП, процесния план и ОУП на [населено място]. Оспорената заповед не създава ново, по-неблагоприятно засягане на имотите на Н. К. в сравнение с действащия до момента устройствен режим. Тоест, може да се направи извод, че предвиждането на процесният проект за изменение план за регулация относно УПИ VI 917 „за жс, магазини и подземни гаражи“, съседен на имотите 1959 и 1960 на Н. К. е съобразено с посочените в ОУП/ 2009г показатели по отношение пълнота, подробна и конкретна разработка в устройствена зона Оо. Постигнатите с ИПР устройствени параметри са в рамките на допустимите по ЗУЗСО. При това ИПР напълно съответства с императивно заложеното изискване съгласно чл. 103, ал. 4 ЗУТ и чл. 104, ал. 1 ЗУТ. Налице съответствие на одобрения проект за ИПР с действащия ОУП на [населено място] и СО.

Съгласно чл. 103, ал. 4 ЗУТ всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка. Общият устройствен план определя общата структура на територията, предмет на плана, и преобладаващото предназначение на съставните и структурните части - местоположението и границите на териториите за населени места и селищни

образувания; земеделските територии; горските територии; териториите за природозащита; териториите за културно-историческа защита; нарушените територии за възстановяване и териториите със специално, с друго или със смесено предназначение; общият режим на устройство на всяка от териториите по т. 1 на чл. 106 ЗУТ със съответните правила и нормативи, чиято конкретизация се постига с подробните устройствени планове и устройствените схеми към тях, както и с работните проекти. Тъй като нормата на чл. 103, ал. 4 ЗУТ е императивна, тя е задължителна за всички участници в процеса на проектиране и одобряване на подробни устройствени планове. Съгласно чл. 104, ал. 1 ЗУТ, общите устройствени планове са основа за цялостното устройство на териториите на общините, на части от тях или на отделни населени места с техните землища. Предвижданията на общите устройствени планове, с които 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, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове. Следователно, параметрите на одобрения с процесното решение ИПР план са съобразени със зоните и показателите, предвидени в действащия ОУП. За пълнота следва да се посочи, че промяната на показателите, застрояването, установени в ОУП, може да стане по реда на чл. 134, ал. 3 ЗУТ - първо, чрез изменение на ОУП и след това изменение на ПУП, или едновременно на двата устройствени плана, но не и чрез изменение на ПУП, без да бъде изменен преди това ОУП.

На следващо място: Съгласно разпоредбата на чл.108, ал.5 от ЗУТ предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите. В решението на РЕСУТ са посочени мотиви за отказ за неуважаването на възражението, налице е обосновка и посочване конкретни факти и аргументация, даващи основание за процесното изменение. Промяна отреждането на УПИ VI 1875 /нов УПИ VI 917/ от „оо“ в „ жс, магазини, подземни гаражи“ без промяна устройствената зона по ЗУЗСО която е Оо-Зона за общественообслужващи дейности е при спазване на нормативите за допустима плътност, кинт, минимално озеленена площ, съгласно устройствените показатели. Целесъобразността на плана не е компрометирана, тъй като са изложени аргументи за приемането му, за неуважаване възражението срещу него. При това положение, предвиждането с оспорения план е целесъобразно. Налице е устройствена преценка по чл.108, ал.5 от ЗУТ. При това положение, предвиждането с оспорения план е целесъобразно, с него не се засягат права и законни интереси на жалбоподателя в сравнение с действащия до момента устройствен режим. Спазени са правилата за разумно, добросъвестно и справедливо упражняване на правомощията на административния орган по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 ЗУТ . Процесният план , предмет на обжалване,

няма да засегне права на собственици в степен, по-голяма от необходимото за постигане целта на закона, предвижданията на плана са икономически осъществими по смисъла на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ. Преценката за целесъобразност и икономичност на плана, изискуема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, следва да се извършва не само с оглед цялостното устройствено решение, но и при спазване разпоредбите относно отделните имоти и с оглед правата и интересите на всеки отделен адресат на тези предвиждания. Установи се, че предвиденото с процесната заповед не е по-неблагоприятно за жалбоподателя Н. К., отколкото най-необходимото за целта, за която същата се издава. Не е налице нарушение на принципа за съразмерност по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, изискващ от административния орган да прилага онези мерки, които са по-благоприятни за лицата, чиито права са засегнати от административния акт. Адм орган е мотивирал акта си. Конкретните регулационни предвиждания, вкл. отреждането за имотите, респ. ОУП граници, техническата инфраструктура са въпроси по целесъобразност, които са предоставени на свободната преценка на органа. При наличието на повече от една възможности, всяка от които е законосъобразна, изборът на определено регулационно решение е в оперативната самостоятелност на административния орган. По аргумент от чл.169 от АПК компетентността на съда да я контролира е ограничена до преценката за нейното съществуване и съответствието на акта със закона.. Действително настоящият съдебен състав може единствено да съобрази дали ответникът е разполагал с дискрецията да одобри ПУП-ИПР съобразно изготвения проект, но предмет на изследване е и спазено ли е изискването за законосъобразност на административните актове /чл. 169 от АПК/. В съответствие със ЗУТ и ЗУЗСО и преследваната легитимна цел съдът преценява, че законосъобразно е извършена намесата от страна на кмета на район Л. при одобряването на процесния ПУП- ИПР за УПИ VI-917 от кв.74, местност В.-ВЕЦ С., като са защитени както частните, така и обществения интерес/и и е намерен баланса между тях.

С оглед изложените съображения, и предвид, че параметрите на одобрения с процесната заповед проект за изменение план за регулация съответстват на изискуемите съгласно ЗУТ, подзаконовите актове по прилагането му, съответстват на ОУП на СО и на ЗУЗСО, то жалбата на Н. К. като съсобственик на ПИ 1959 и собственик на ПИ 1960 следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

Относно разноските:

С оглед изхода от спора и по арг. от чл. 143 ал.1 АПК жалбоподателите нямат право на разноски по делото. Ответникът не претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение. Заинтересованата страна „Дадин Мениджмънт“ ЕООД също има право на разноски по арг от чл. 143 ал.4 АПК в размер общо на 1450 евро представляващи заплатен адвокатски хонорар в размер на 1300 евро и 150 евро депозит за в.л.

Воден от горното и на основание чл. 172 ал. 2 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба на И. С. К. като собственик на ПИ 68134.905.2043 срещу заповед № РЛЦ25-РА50-3 от 12.03.2025г на кмет на район Л., Столична община .

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалба на „Сънgeo 1“ЕООД като собственик на ПИ 68134.905.3619 срещу заповед № РЛЦ25-РА50-3 от 12.03.2025г на кмет на район Л., Столична община.

ОТХВЪРЛЯ жалба на Н. И. К. като съсобственик на ПИ 68134.905.1959 и собственик на ПИ 68134.905.1960 срещу заповед № РЛЦ25-РА50-3 от 12.03.2025г на кмет на район Л., Столична община.

ОСЪЖДА И. С. К., „Сънgeo 1“ ЕООД, представлявано от Н. И. К. и Н. И. К. да заплатят на осн чл. 143 ал.4 АПК на „Дадин Мениджмънт“ ЕООД разноси в размер на 1450 евро.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния административен съд, а в частта имаща характер на определение подлежи на обжалване с частна жалба пред ВАС в 7 дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: