

РЕШЕНИЕ

№ 22971

гр. София, 03.07.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 03.06.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **9820** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба на А. Р. Т. и С. Д. Т. срещу Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023 г. на Столичен общински съвет, с което е одобрен проект на ПУП – план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта за плана за регулация и застрояване в частта за УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 и УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130.

С жалбата се оспорват още Решения на Комисия по чл. 210 ЗУТ, обективирани в Протокол № ЕС-ПО-07/11.09.2020 г., Протокол № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г. и Протокол № ЕС –ПО-07/08/06.2022 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР.

В жалбата се посочва, че жалбоподателите са собственици имот на имот с пл. № 829, кв. 104, район „О. купел“, за който е отреден УПИ XXIII-829, кв. 104, район „О. купел“ и е включен в УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104, ж.к. „О. купел - 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ по оспорвания план. Поддържа се становище за неприложимост на чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ, тъй като нормата предвижда урегулиране на неурегулирани дотогава имоти в съществуващи квартали с комплексно застрояване, а процесният имот не е такъв. Същият не следвало да се счита за неурегулиран или такъв с неприложена първа регулация, както и бе попадал в зона за комплексно застрояване. Поддържат се липсата на мотиви, тъй като не е посочено в коя хипотеза на чл. 22, ал. 8 ЗУТ е процедирано изменението на процесното УПИ. Счита, че комисията по чл. 210 ЗУТ с три

свои решения не е доказала, че новообразуваният имот УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“, отреден за жалбоподателите, е с по – висока пазарна стойност от техния УПИ XXIII-829, кв. 130. В тази връзка излага съображения за грешно определяне на пазарната стойност, тъй като при оценката са взети неравностойни имоти.

В писмени бележки се развиват подробни оплаквания за незаконосъобразност на оспорения акт. Ответната страна Столичен общински съвет, чрез процесуалния си представител, изразява доводи за неоснователност, тъй като не са налице пороци на акта, водещи до неговата отмяна.

Административен съд София - град, след като обсъди прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

По делото не се спори, а и от приложения по преписката нотариален акт № 200/26.07.2004 г. се установява, че жалбоподателите А. Р. Т. и С. Д. Т. са собственици на поземлен имот № 829, кв. 104 по регулационния план на [населено място], местност „Жилищен комплекс О. купел 1“.

По делото не се спори, а и от описа на приложенияте документи на нотариален акт № 200/26.07.2004 г. се установява, че същият е бил обект на възстановява по реда на ЗСПЗЗ, а именно с Решение № Р44ГБ/30.06.1993 г. на Поземлена комисия „О. купел“ (влязло в сила на 16.12.1994 г.). Същото е приложено и по делото – л. 432 – л. 433.

Издадена е Заповед № РД-09-50-482/29.03.2011 г. на главния архитект на Столична община за допускане изработването на Подробен устройствен план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

Издадена е Заповед № РА50-768/05.10.2018 г. на главния архитект на СО, с която се изменя неговата Заповед № РД-09-50-482/29.03.2011 г. за допускане изработване на ПУП – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ в частта по т. 1, с териториален обхват, ограничен от улици: [улица].т2-о.т.6-о.т.8-о.т.534а-о.т.532-о.т.527в-о.т.23 до о.т.3316 ([улица]); о.т.3316 до о.т.336 ([улица]); о.т.336 до о.т.138 (ул. 675); о.т. 138-о.т.137 до о.т.135 (ул. 659); о.т.135 до о.т.13 (ул. 662); о.т.13 до о.т.8в; о.т.8в-о.т.6б-о.т.4 до о.т.3б; от о.т.3б до о.т.140 ([улица]); от о.т.140-о.т.129-о.т.61 до о.т.19 ([улица]).

Издадена е Заповед № РА50-516/09.07.2019 г. на главния архитект на СО, с която се изменят неговите Заповеди № РД-09-50-482/29.03.2011 г. и № РА50-768/05.10.2018 г. за допускане изработване на ПУП – план за регулация и застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ в частта по т. 1, като от обхвата се изключват: кв. 101в, кв. 101а и част от 101б, УПИ II „за ОДЗ“, ПИ с идентификатор 68134.4334.9449, кв. 109 и част от кв. 114.

Със същата заповед е допълнена е т. 5 на Заповед № РА50-768/05.10.2018 г. на главния архитект на СО, като се добавя изречение второ: „При преструктурирането на междублоковите пространства, съобразно цялостното решение за територията, с проекта да се определят равностойни урегулирани поземлени имоти по чл. 22, ал. 8 ЗУТ за възстановени имоти (включително такива с одобрен ПУП, издадени визи за инвестиционно проектиране, но несъгласувани и одобрени инвестиционни проекти и издадени и влезли в сила разрешения за строеж) при спазване на чл. 22, ал. 6 и чл. 16 ЗУТ.

Издадена е Заповед № РА50-392/20.05.2020 г. на главния архитект на СО, с която се изменят неговите Заповеди № РД-09-50-482/29.03.2011 г., № РА50-768/05.10.2018 г. и № РА50-516/09.07.2019 г., както и други заповеди, в частта за териториалния обхват, който се определя по приложена схема.

Последната заповед, както и предходните заповеди, са разгласени по реда на чл. 124б, ал. 2 ЗУТ,

видно от приложените писма на кмета на район „О. купел“ – СО.

На 15.10.2020 г. е проведено обществено обсъждане на проекта, видно от Заповед № РОК20-РД09-362/02.10.2020 г. на кмета на район „О. купел“ – СО.

С Протокол № ЕС-ПО-07/11.09.2020 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ са приети пазарните оценки на поземлените имоти в проекта. В същия е отразено, че стойността на имотите е следната: ПИ идентификатор 68134.4333.9611 – 1 565 768 евро, ПИ идентификатор 68134.4333.9612 – 107 588 евро и ПИ идентификатор 68134.4333.9613 – 6511 евро, а УПИ IV, кв. 130 – 2 602 722 евро.

На основание чл. 128, ал. 1 ЗУТ в Държавен вестник, бр. 84 от 29.09.2020 г. е съобщен с обявление изработеният проект за ПУП – план за регулация и застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ в обхват улици: от о. т. 19 – о.т. 2 – о.т. 6 – о.т. 8 – о.т. 534а – о.т. 532 – о.т. 527в – о.т. 23 до о.т. 331б (ул. Президент Л.); от о.т. 331б до о.т. 336 (ул. К. връх); от о.т. 336 до о.т. 138 (ул. 675); от о.т. 138 – о.т. 137 до о.т. 135 (ул. 659); от о.т. 135 до о.т. 13; (ул. 662); 76; от о.т. 13 до о.т. 8в; от о.т. 8в – о.т. 6б – о.т. 4 до о.т. 3б; от о.т. 3б до о.т. 140; (ул. Централна); от о.т. 140 – о.т. 129 – о.т. 61 до о.т. 19 (ул. Промислена) без кв. 101, кв. 101а и част от кв. 101б, попадащи в зона „Жс“ по ОУП на СО, м. Ж.к. О. упел – 1; без УПИ II – „за ОДЗ“, ПИ с идентификатор 68134.4334.9449, кв. 109, м. Ж.к. О. упел – 1; без части от кв. 114 и кв. 113а; план-схеми по чл. 108 от ЗУТ; доклад за определяне на пазарна стойност на имотите в обхвата на проекта; протокол № ЕС-ПО-07/11.09.2020 г. за приемане на пазарни оценки на поземлените имоти в проекта.

По преписката е налично възражение от 26.10.2020 г. на двамата жалбоподатели, с което изразяват несъгласие с изработения проект. Поддържа се, че предвиденият план се отнася за територии с неурегулирани имоти, а случаят не е такъв. Считат, че засегнатите имоти, предвидени за обезщетяване, не са отразени в таблица към проекта. Поддържа се още, че хипотезата на чл. 22, ал. 8 ЗУТ е неприложима за ПИ с идентификатор 68134.4333.9611, тъй като регулационният план за УПИ XXVIII-829 е приложен, за което се позовава на Заповед № РД-09-50-720/18.06.2007 г. Посочената заповед била влязла в сила и основанието по чл. 134, ал. 2, т. 5 ЗУТ било неприложимо, когато имало влязло в сила решение. Поддържа за липсата на подписи и печати върху изготвения проект. Липсвали план – схеми към проекта и било налице несъответствие между обнародвания текст в ДВ и този от заповедта. Изразяват несъгласие с това, че имотът е предвиден за училище, тъй като са налице общински незастроени имоти, които могат да се ползват също за училища. Към възражението са приложени писмени доказателства във връзка с изразеното несъгласие.

По преписката е налично възражение от 22.04.2021 г., подадено от жалбоподателите, с което изразяват несъгласие по изработения проект. Поддържат, че за техните поземлени имоти с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 е налице влязъл в сила ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-720/18.06.2007 г. Поддържат, че не е разгледано възражението от 26.10.2020 г.

С писмо изх. № РОК18-ВК08-1636-54/02.07.2021 г. на кмета на район „О. купел“ – СО са препратени на главния архитект на СО възраженията на жалбоподателите, депозиращи на 26.10.2020 г. и 22.04.2021 г., както и възражения на други граждани.

По преписката е наличен Протокол № ЕС-Г-55/31.08.2021 г. на ОЕСУТ, на който са разгледани възраженията срещу проекта, като част от тях са уважени, а други са отхвърлени. Не е уважено възражението на жалбоподателите от 26.10.2020 г., за което е посочено, че със заповед № РА50-516/09.07.2019 г. на главния архитект на СО е разширен обхвата на проекта и в него са включени имоти с одобрен ПУП.

С писмо от 03.11.2021 г. на „ГИС София“ ЕООД са представени на ОЕСУТ документация за

обект: специализирана кадастрална карта за нуждите на устройственото планиране във връзка с изработване на процесния ПУП.

Издадена е Заповед № РА50-930/09.12.2021г. на главния архитект на СО, с която се изменят негови предходни заповеди (№ РА50-392/20.05.2020 г., № РД-09-50-482/29.03.2011 г., № РА50-768/05.10.2018 г. и № РА50-516/09.07.2019 г.), като в обхвата се включва ПИ 68134.43335.10. Същата е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 ЗУТ.

С писмо от 17.03.2022 г. на главния архитект на СО е възложено на „ГИС София“ ЕООД извършването на проверка за съответствието между графично определените площи на УПИ при прилагане на чл. 22, ал. 8 ЗУТ и поземлените имоти по КККР. С писмо от 31.03.2022 г. е върнат отговор, с който информират за неточности в проекта,

С писмо 25.03.2022 г. е възложено изготвянето на експертни оценки за определяне пазарните цени на поземлени имоти във връзка с преработения проект за ПУП – план за регулация и застрояване за преструктуриране на[жк].

С Протокол № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ са приети пазарните оценки на поземлените имоти в проекта. В същия е отразено, че стойността на имотите е следната: ПИ идентификатор 68134.4333.9611 – 1030545 евро, ПИ идентификатор 68134.4333.9612 – 70812 евро и ПИ идентификатор 68134.4333.9613 – 4285 евро, а УПИ IV, кв. 130 – общо 2 285 306 евро. Приложена е още пазарна оценка, отнасящ се за имота на жалбоподателите.

Видно от приемо – предавателен протокол от 30.04.2022 г. се установява, че е внесен преработен проект за ПУП и план – схеми.

С писмо 01.06.2022 г. е възложена нова преработка на изготвянето на експертни оценки за определяне пазарните цени на поземлени имоти, които са предмет на проекта за ПУП.

С Протокол № ЕС-ПО-07/08.06.2022 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ са приети пазарните оценки на поземлените имоти в проекта. В същия е отразено, че стойността на имотите е следната: ПИ идентификатор 68134.4333.9611 – 1 037 944 евро, ПИ идентификатор 68134.4333.9612 – 71 320 евро и ПИ идентификатор 68134.4333.9613 – 4316 евро, а УПИ IV, кв. 130 – общо 2 281 111 евро. Със Заповед № РОК22-РД09-204/15.06.2022 г. на кмета на район „О. купел“ – СО е наредено на 30.06.2022 г. да се проведе представяне и обществено обсъждане на проекта. По преписката е приложен Протокол от 30.06.2022 г., отразяващ общественото обсъждане на проекта за ПУП.

Проектът е съгласуван от експлоатационните дружества: „Топлофикация София“ ЕАД, „Улично осветление“ ЕАД, „Овергаз мрежи“ ЕАД, „БТК Виваком“ ЕАД, „Чез разпределение България“ АД, „Софийска вода“ АД и „А1 България“ ЕАД.

От „ГИС София“ ЕООД е внесено геодезическо заснемане на съществуващата растителност в частта от обхвата на ПУП – ПРЗЖК „О. купел -1“, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р., район „О. купел“, СО.

С писмо от 13.06.2022 г. е изпратен в редакцията на ДВ обявление за изработения проект на ПУП – ПРЗЖК „О. купел -1“, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р., район „О. купел“, СО, план схеми по чл. 108 ЗУТ и решение по Протокол № ЕС-ПО-07/08.06.2022 г. на Комисията по чл. 210 ЗУТ. Същото е обнародвано в ДВ, бр. 47/24.06.2022 г. (стр. 48 от неофициалния раздел).

С писмо от 09.09.2022 г. е поискано от РИОСВ – С. да се произнесе за необходимостта от извършване на екологична оценка. С решение № СО-57-ЕО/2023 г. на директора на РИОСВ е прието да не се извършва екологична оценка на проекта.

С писмо от 07.10.2022 г. е поискано съгласуване на проекта от отдел „Пътна полиция“ – СДВР, за което е получено положително становище от 22.11.2022 г.

Относно проекта са постъпили различни предложения, становища, възражения и подписки. Налице е възражение от 18.07.2022 г. на двамата жалбоподатели, с което отново се изразява несъгласие срещу проекта на ПУП.

По преписката е приложен Протокол от 27.07.2022 г., отразяващ общественото обсъждане на проекта за ПУП.

Проектът е разгледан от ОЕСУТ, видно от Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., на което са разгледани подадените възражения като част от тях са уважени, а други са отхвърлени. Дадени са препоръки проектът отново да се внесе разглеждане след изпълнение на предписаното по повод уважените възражения.

Видно от т. 7 на Протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023 г. на ОЕСУТ проектът отново е разгледан от експертния орган, като отново част от възражения са уважени, а други са отхвърлени. Приет е коригираният проект за ПУП без УПИ, за които следва да се изпълнят процедурите по чл. 128, ал. 11 ЗУТ, в която част производството остава висящо. След изпълнение на служебните предложения, е предложено да се издаде административен акт за одобряването му в частите, в които е приет.

Последвало е издаване на оспорваното Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023 г. на Столичен общински съвет, с което е одобрен проект на ПУП – план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта за плана за регулация и застрояване в частта за УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 и УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130.

Като правно основание за издаване на решението са посочени разпоредбите на чл. 21, ал. 1, т. 11 ЗМСМА, чл. 21, ал. 1 и ал. 7 ЗОС, чл. 129, ал. 1, чл. 136, ал. 1, чл. 22, ал. 4 – 7, чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4, ал. 5, т. 2 и ал. 6 ЗУТ, чл. 134, ал. 1, т. 1, вр. ал. 2, т. 2 ЗУТ, чл. 15, ал. 1, изр. 2 и ал. 5 ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5, чл. 14, ал. 3, ал. 3, т. 1 и ал. 4, чл. 31, ал. 1, ал. 4, ал. 5, ал. 32, чл. 33 и чл. 35, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ.

В мотивите на оспорваното решение е посочено, че процесният ПУП е в обхват над три квартала и предвижда изграждането на обекти – публична общинска собственост, изискващи отчуждаване на частни имоти.

Отразено е, че приемането на Общия устройствен план на Столична община, приемането на кадастрална карта и нуждата от преструктуриране на жилищния комплекс по начин за постигане на хармонизирана и благоприятна за живеене среда, налага изработването на ПУП – План за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ по реда на чл. 22, ал. 4-7 ЗУТ, като за част от имотите в обхвата се прилага чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ. Посочено е, че основание за изменение на плана за регулация и застрояване е нормата на чл. 134, ал. 2, вр. ал. 1, т. 1 ЗУТ – съществено изменение в устройствените условия, при които е одобрен предходният план с приемането на ОУП на СО и кадастралната карта за територията, както и възстановяването на собствеността по реда на реституционните закони. Отразено е още, че част от регулационните граници на УПИ и отрежданията за поземлени имоти в предвижданията на действащия ПУП не съответстват на данните в кадастралната карта, което е основание за изменение на плана за регулация по чл. 134, ал. 1, т. 1, вр. ал. 2, т. 2 ЗУТ.

Органът е приел, че проектът е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, с което е спазено изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ. Конкретното предназначение на имотите съответства на допустимото в съответните устройствени зони, попадащи в процесния ПУП.

Основната част от територията, предмет на плана, попада в зона „Жк“ и представлява територия с комплексно застрояване по смисъла на § 5, т. 23 ДР на ЗУТ. С ПУП се преструктурира съществуващия жилищен комплекс като се променя структурата и застрояването, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващите и за нови сгради, за

озеленяване и детски площадки, както и с друго предназначение – за „ОДЗ“, „за търговия“, „за спорт“, „за ОО“, за етажнен паркинг“, „за училище“, „за магазини, офиси и ТП“, „за социална инфраструктура“ и др.

Органът е приел, че с процесния план се предвиждат обществени зелени площ, които не са по – малко от 15 % от общата територия на жилищния комплекс.

В мотивите е прието, че на територията на[жк]са възстановени поземлени имоти в междублоковите пространства по реда на реституционните закони, както и са налице имоти, които попадат в УПИ, отредени за публични мероприятия и под улици, които не са приложени, което налага изработването на плана за преструктуриране на територията по чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ. Целта е собствениците на тези имоти да бъдат обезщетени по силата на плана с равностойни урегулирани поземлени имоти, ситуирани в имоти частна общинска собственост в обхвата на проекта, като по този начин се подобрява социалната инфраструктура със създаването на нови УПИ за детски градини, училища, зелени площ, паркоместа. По този начин се създава устойчива и благоприятна жизнена среда, а това отговоря на обществения интерес. Тези имоти са обозначени в плана със светлозелен цвят. Частите от имотите, които се урегулират по реда на чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ и които части са предвидени за публични мероприятия или попадат в УПИ „за ЖС“ на основание чл. 16, ла. 6 ЗУТ се придобиват от общината с влизане в сила на плана. Тези части са обозначени в плана със зелени точки.

В мотивите е посочено, че тези имоти се урегулират с възможност за застрояване – предимно за жилищно строителство и обществено обслужване. За всеки от имотите е определен УПИ с пазарна стойност не по – малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което е доказано с изработените оценки.

Органът е приел, че новопредвиденото застрояване не води до надвишаване параметрите на застрояване на устройствена зона „Жк“ и при спазване на показателите за отделните квартали, както и при спазване изискванията между новопредвидените и съществуващите сгради по правилата за комплексното застрояване.

На основание чл. 108, ал. 2 ЗУТ към проекта се одобряват план схеми за електроснабдяване, водоснабдяване, канализация, газоснабдяване, топлоснабдяване и далекосъобщителна слаботокова мрежа.

Според органа проектът е в интерес за развитието на значителна част от територията на С.. Проектът отговоря на чл. 108, ла. 5 ЗУТ, тъй като се осигуряват условия за изграждане на необходимите публични обекти, елементите на техническата инфраструктура и целесъобразното устройство на имотите в съответствие с предвижданията на ОУП, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба.

Към оспореното решение е налице графична част и и таблицата за имотите, за които се прилага чл. 22, ал. 8 и чл. 16 ЗУТ, от които е видно, че за имоти с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613, собственост на жалбоподателите, се определя УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“ в кв. 130.

Установява се още, че оспорваното решение е съобщено по реда на чл. 128, ал. 2 ЗУТ, чрез публикация в неофициален раздел на Държавен вестник, бр. 69 от 11.08.2023 г.

В хода на производството са представени скици на поземлени имоти, отнасящи се за идентификатори 68134.4333.829; 68134.4333.409; 68134.4333.9612, 68134.4333.9611 и 68134.4333.9613 по КKKP. Също така са приложни скици на УПИ XXVII-829, кв. 104,[жк]. Приета е още Заповед № РД-09-50-445/10.10.2001 г. на главния архитект, с която е одобрен изменение на застроителния и регулационния план на[жк], кв. 104. Приложена е още Заповед № 18-9177/30.11.2017 г. на началника на СГKK – С., с която се изменя КKKP, за което се създава ПИ

с идентификатор 68134.4333.409 в съответствие с имот пл. № 829, кв. 104 по плана на м. „ж.к. „О. купел“.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства са изслушани и приети основно и повторно заключение по съдебно-технически експертизи (СТЕ).

Съгласно основното заключение на СТЕ от 12.11.2024 г. (л. 467 – л. 483 от делото), в оспорвания ПУП е отразено, че обхватът на УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 показва имот 9611 (бивш имот пл. № 829), за който се прилага чл. 22, ал. 8 и чл. 16 ЗУТ, като се предвижда застрояване на училище с височина до 12 метра. Към датата на придобиване от жалбоподателите на имот пл. № 829, кв. 104 по плана на м. „ж.к. „О. купел“ същият е попадал в УПИ III – за училище, но план застрояване и регулация не е бил приложен. Впоследствие собствениците са иницирали изменение на ПУП, като според действащият ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-720/18.06.2007 г. на главния архитект на СО, имот с пл. № 829, кв. 104 по плана на м. „ж.к. „О. купел“ се урегулира в УПИ XXVIII-829, кв. 104,[жк], предвиждащо застрояване с жилищна сграда в устройствена зона „Жг“.

Според вещото лице имот пл. № 829 е с площ 5010 кв. м. и има идентификатор 68134.4333.829 КKKP. Допълнително се посочва, че ПИ пл. № 409 има идентификатор 68134.4333.409 и се състои от имоти № 829, № 2934 и № 2016, като е с площ 5418 кв. м.

ПИ с идентификатор 68134.4333.9612 е с площ 347 кв.м. и попада в обхвата на оспорения ПУП, като според действащия ПУП имот № 9612 е предвиден за част от улица – тупик. Според оспореният ПУП тупикът отпада и се включва в УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104.

Според вещото лице оспореният ПУП – ПРЗ с режим на застрояване за реструктуриране на[жк]е изработен върху действащата кадастрална карта.

Вещото лице посочва, че според ОПУ на СО кв. 104,[жк]попада в устройствена зона „Жг“ – жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване със следните показатели на застрояване: максимална плътност на застрояване – 60%; максимален К. -3,5, максимална озеленена площ – 20 % и височина – 26 метра за жилищно и обществено строителство. Експертът дава мнение, че е допустимо изграждането на предвиденото училище в УПИ V – „за училище и трафопост“ (плътност 40%, К. – 1,2 и озеленяване – 20 %), тъй като съответства на показателите на устройствената зона. Разяснява, че с предвиждането на УПИ V – „за училище и трафопост“ са спазени изискванията на чл. 31, чл. 32 и чл. 35 ЗУТ.

В заключението е разяснено за УПИ IV – 9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130,[жк], м-р 6, попадащ в устройствена зона „Смф“ – смесена многофункционална зона с параметри на застрояване: плътност 60 %, К. 3,5 и озеленяване – 40 %.

В основното заключение на СТЕ е отразена таблицата за имотите, за които се прилага чл. 22, ал. 8 и чл. 16 ЗУТ, като за имоти с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 се определя УПИ IV в кв. 13.

В повторното заключение на СТЕ от 10.02.2025 г. (л. 533 – л. 535 от делото) се дава информация, че в графичната част на оспореният план имотът на жалбоподателите е обозначен със зелен цвят, предвиден за публични мероприятия, който се урегулира по реда на чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ и е включен в УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104. В обхвата на УПИ V, кв. 104 е включен имотът на жалбоподателите и улица – тупик (о.т.11- о. т. 12 – о.т.13 – о.т.14). Съгласно действащия ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-720/18.06.2007 г. на главния архитект на СО, имот идентификатор 68134.4333.9611 КKKP (стар номер 829) е отреден за УПИ XXVIII-829, кв. 104,[жк], предвиждащ жилищно строителство. Същият според ОУП на СО попада в устройствена зона „Жг“, но оспореният ПУП погрешно било отразено „Жк“. Според вещото лице предвиденото предназначение на УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 е

допустимо по ОУП и отговоря на устройствените показатели на устройствена зона „Жг“ (плътност на застрояване – 60 %, К. – 3,5, минимално озеленяване – 20% и височина 26 м.), а също и на „Жк“ (плътност на застрояване – 40 %, К. – 1,5, минимално озеленяване – 20% и височина 12 м.). Също така е допустимо изграждането на социална инфраструктура.

Съдът кредитира двете заключения на СТЕ, тъй като същите са обосновани, намиращи подкрепа в писмените документи по делото и взаимно подкрепящи се.

Прието е основно заключение на съдебно – оценителна експертиза (СОЕ) от 13.01.2025 г. (л. 497 – л. 513 по делото), от което се установява, че стойността на УПИ IV – 9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130 (ПИ с идентификатор 68134.4334.9797), предвиден като равностоен имот за жалбоподателите, е в размер на 5 266 391 лева, а общата стойност на трите имота на жалбоподателите (с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.96132 и 68134.4333.9613) е 4 874 477 лева. В съдебно заседание вещото лице разяснява, че е при определяне на стойността на имотите е ползвало пазарни аналози, отнасящи се за имоти със сходни характеристики (устройствени показатели, ценова зона и други).

Прието е също повторно заключение на съдебно – оценителна експертиза (СОЕ) от 23.05.2025 г. (л. 607 – л. 620 по делото), според което стойността на ПИ с идентификатор 68134.4334.9797 (УПИ IV – 9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130) е 4270 370,12 лева, а общата стойност на трите имота на жалбоподателите (с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.96132 и 68134.4333.9613) е 4 080 537,51 лева. Експертът уточнява, че имотът на жалбоподателите и предвиденият като равностоен имот са на сравнително близко разстояние (940 метра) и попадат в обхвата на[жк]. Дава информация, че устройствени зони Смф и Жг имат еднакви параметри на застрояване по отношение на плътност, коефициент на интензивност на застрояване и максимални коти корниз. При изготвянето на заключението е ползван сравнителния метод като са ползвани едни същи пазарни аналози, отнасящи се за имоти в относителна близост до имота на жалбоподателите и предвидения като равностоен имот. Според вещото лице близостта на имотите е наложило ползването на едни същи пазарни аналози при определяне на тяхната стойност.

Съдът кредитира двете заключения по СОЕ независимо, че посочват различни стойности за имота на жалбоподателите и предвидения като равностоен имот. Това е така, тъй като и двете заключения ясно посочват, че стойността на предвидения като равностоен имот (ПИ с идентификатор 68134.4334.9797) е по – висока от общата стойност на имотите на жалбоподателите (с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.96132 и 68134.4333.9613). Именно това е от значение, доколкото разпоредбата на чл. 16, ал. 4, вр. чл. 22, ал. 8 ЗУТ изисква да се провери дали се касае за по – малка от пазарната стойност с оглед определянето дали е налице равностоен имот.

Налице са допълнителни разяснения в повторното заключение на съдебно – оценителна експертиза (СОЕ) от 23.05.2025 г., според които жалбоподателите са придобили имот пл. № 829 от кв. 104 по плана на м. „ж.к. О. купел“ с площ по документи от 5 100 кв.м., а според ГИС площта е 5 419 кв. м. Същият е бил включен в обхвата на УПИ III с отреждане за училище. Впоследствие имот пл. № 829 е бил нанесен като ПИ с идентификатор 68134.433.829 с площ 5010 кв.м., като разликата с площта спрямо ПИ пл. 3 829 е по северозападната граница, където са нанесени поземлени имоти с идентификатори 68134.4333.2934 и 68134.4333.2016. Съгласно ПУП –ПРЗ от 2007 г. се обособява УПИ XXVIII -829 и задъдена [улица]. Според вещото лице част от ПИ пл. № 829 се обособява УПИ XXVIII -829 с площ 5050 кв.м., като част от него попада в задънена [улица] до о.т. 14 (347 кв.м.) и УПИ XXVII за инженерна инфраструктура с площ 21 кв.м. Впоследствие била извършена промяна в КККР, съгласно която имотът на жалбоподателите бил нанесен в съответствие с границите му и е отразен нов идентификатор 68134.4333.409 с площ

5418 кв.м. (образуван от имоти със стари идентификатори 68134.4333.829, 68134.4333.2934 и 68134.4333.2016). След това е извършено ново изменение в КККР (в хипотезата без заповед), като имотът на жалбоподателите е нанесен в съответствие с границите по ПУП от 2007 г. като три самостоятелни имота – ПИ идентификатор 68134.4333.9611 с площ 5050 кв. м., ПИ идентификатор 68134.4333.9612 с площ 347 кв. м. и ПИ идентификатор 68134.4333.9613 с площ от 21 кв.м., които са с обща площ 5418 кв.м.

В последното съдебно заседание е приложено Решение № 177/13.03.2025 г. на Столичен общински съвет, отнасящо се за поправка на очевидна фактическа грешка, допусната в графичната част на ПУП – план за застрояване в кв. 104 за УПИ – „за училище и трафопост“ (и за други имоти, които не са предмет на оспорването), одобрен с оспореното Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на Столичен общински съвет. Поправката се отнася в това, че за процесния имот посочената устройствена зона „Жк“ (Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) следва да се чете устройствена зона „Жг“ (Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване)

При така установените факти, Административен съд София-град достига до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежни страни и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Жалбоподателите са собственици на поземлен имот, попадащ в обхвата на оспорения ПУП, при което е Същите се явяват заинтересовани лица по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Обжалваното решение е издадено от компетентен орган – Столичен общински съвет, съгласно чл. 129, ал. 1, изр. първо от ЗУТ, доколкото одобреният проект за ПУП – план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ и план – схеми на инженерната инфраструктура има обхват три квартала.

Административният акт е в предвидената от закона писмена форма, мотивиран е съобразно изискванията на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК - съдържа фактическите констатации и правни квалификации, поради което не съдържа порок във формата, обуславящ недействителност на властническото волеизявление. Посочени са обективно и пълно фактическите и правните основания за издаване на акта, както и разпоредителната част относно одобряването на процесния план. В случая мотиви за постановяване на оспореното решение се съдържат в същото, както и в представената по делото преписка.

Спазени са административнопроизводствени правилата при вземане на оспорваното решение. Изготвеният проект на ПУП е разгледан на няколко проведени заседания на ОЕСУТ, на които са обсъждани направените възражения и становища. Наличието на изработени проекти на ПУП са оповестени в ДВ и на интернет страница на местната администрация. Налице са проведено обществено обсъждане и извършени съгласувания. Проектът на ПУП е приет с решение по т. 7 от Протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023 г. на ОЕСУТ, доколкото е предложено да се издаде административен акт за одобряването му в частите, в които е приет.

Не са допуснати нарушения на материалния закон.

В случая с оспорения план за регулация и застрояване е налице реструктуриране на жилищен комплекс по смисъла на разпоредбата на § 5, т. 24 от ДР на ЗУТ, регламентираща, че това представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план.

С този план се предвижда изменение на действащия такъв за жилищния комплекс вследствие на промените в обществено-икономическите условия – арг. чл. 134, ал. 1, т. 1, вр. ал. 2 ЗУТ. Именно

този план отразява необходимостта от развитие на жилищния комплекс, което е във връзка с приетия ОУП на СО. Същият отразява изграждане на необходимите обекти за обществено обслужване и социални дейности, на гаражи и места за паркиране на МПС, опазване на съществуващите озеленени площи в междублоковите пространства и отреждане на нови площи за озеленяване, да се реши въпроса с урегулирането и застрояването на поземлени имоти, чиято собственост е възстановена по реда на реституционните закони, както и за обособяване на УПИ или определяне на прилежащи площи към съществуващите жилищни сгради в комплекса и пр.

Съгласно чл. 22, ал. 8 ЗУТ с проект за преструктуриране на жилищните комплекси могат да се определят равностойни урегулирани имоти за всички имоти, възстановени по реда на реституционните закони при спазване на ал. 6 и правилата на чл. 16, без да се засягат новообразувани урегулирани имоти за съществуващите сгради, определени по правилата на предходната алинея.

Според чл. 22, ал. 6 ЗУТ при урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътността и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1.

В случая имотът на жалбоподателите е реституиран по реда на ЗСПЗЗ, видно от Решение № Р44ГБ/30.06.1993 г. на Поземлена комисия „О. купел“, т. е. касае се за реституиран имот в жилищен комплекс. Имотът на жалбоподателите не е застроен, при което не е налице хипотезата на засягане на съществуващи сгради.

С оспорваната част на плана, имотът на жалбоподателите се обособява като отделен урегулиран поземлен имот за ново строителство, което е за обект по смисъла на чл. 17, ал. 1 от Наредба №7/2003 г. за ПНУТ, а именно училище и трафопост. Предвиденото училище в УПИ V – „за училище и трафопост“ отговаря и съответства на параметрите (плътност и интензивност на застрояване) на застрояване на устройствената зона „ЖГ“, в който смисъл са заключенията на двете заключения по съдебно – техническите експертизи. Спазени са и разстоянията на между новопредвидени и съществуващи сгради, доколкото в основното заключение на съдебно – техническата експертиза е посочено, че липсва нарушение на изискванията на чл. 31, чл. 32 и чл. 35 ЗУТ.

Не се споделят възраженията за неприложимост на чл. 22, ал. 8, вр. чл. 16 ЗУТ, мотивирани с разбирането, че нормата предвижда урегулиране на неурегулирани дотогава имоти в съществуващи квартали с комплексно застрояване, а процесният имот не е такъв. Нормата на чл. 22, ал. 8 ЗУТ има за предмет реституирани имоти, а имотът на жалбоподателите е такъв. В тази връзка разпоредбата на чл. 22, ал. 8 ЗУТ не поставя изискване за наличието на неурегулиран имот. Вярно, че се препраща към правилата на чл. 16 ЗУТ, отнасящи се за неурегулирани имоти, но препращането е само и единствено за правилата при определяне на равностоен урегулиран имот. В подкрепа на това е изискването на чл. 22, ал. 8 ЗУТ за определяне на равностоен урегулиран имот, т. е., ако изискването е за неурегулиран имот, то за предвидения равностоен имот не би било изискване да урегулиран.

Не се констатира и нарушение на целта на закона. В областта на устройственото планиране общото задължение на административния орган е да избере осъществимата най – икономично и благоприятна за държавата и обществото възможност. Доколкото ПУП е за преструктуриране на

жилищен комплекс, оценката дали предвижданията му са пропорционални следва да е подчинена на съотнасянето на обществения интерес от реализирането на определена концепция за цялостно развитие на района към степента на неминуемо засягане на правата на собствениците на имоти от обхвата му. Този интерес в случая е противопоставим на частния. Процесуална активност по изследване на други конкуриращи варианти за устройване на имота, които да удовлетворят в по-голяма степен изискванията по чл. 108, ал. 5 ЗУТ, принадлежи на жалбоподателите, а такава не е проявена от тях, а и липсват твърдения за несъответствие с целта на закона.

Не се споделят възраженията за незаконосъобразност на решението по Протокол № ЕС – ПО-07/08.06.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР.

Разпоредбата на чл. 22, ал. 8 ЗУТ препраща към правилата на чл. 16 ЗУТ. Съгласно чл. 16, ал. 4 ЗУТ на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210 ЗУТ.

В случая собствениците на реституираните имоти се обезщетяват с равностойни урегулирани имоти, за сметка на други общински имоти в обхвата на плана или извън него. Жалбоподателите са обезщетени с равностоен имот, а именно УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130. От двете заключения на съдебно – оценителните експертизи се установява, че предвиденият равностоен имот се намира в близост до УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 (около 940 метра), т. е. съобразено е местоположението на имота. Също така по делото е установено, че предвиденият равностоен имот е с по – висока пазарна стойност от обща стойност на трите имота на жалбоподателите, попадащи в УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104. При определяне стойността на двата имота са ползвани едни и същи пазарни аналози, с оглед близостта на двата имот, при което са неоснователни възраженията за ползване на сделки с неравностойни имоти. В тази връзка е налице определяне на равностоен урегулиран имот за имота на жалбоподателите, възстановен по реда на реституционните закони, при което е законосъобразно обжалваното решение по Протокол № ЕС –ПО-07/08.06.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР. Следва да се посочи, че чл. 22, ал. 8 ЗУТ препраща към правилата на чл. 16 ЗУТ, сред които е изреч. последно на ал. 4, предвиждаща съдебен контрол на решението на комисията по чл. 210 ЗУТ, което се осъществява заедно с оспорване на плана.

Недопустима е жабата срещу решения на Протокол № ЕС-ПО-07/11.09.2020 г., Протокол № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР. Това е така, тъй като същите предхождат горепосоченото решение от по Протокол № ЕС –ПО-07/08.06.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ и не са взети предвид при издаването на оспорения ПУП, т. е. не пораждат правни последици за жалбоподателите.

Горното води до извод за неоснователност на жалбата, поради което следва да се отхвърли.

По разноските:

С оглед изхода на делото и разпоредбите на чл. 143, ал. 3 АПК ответната страна има право да ѝ се присъдят направените разноски, които са за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лева, което е съответно на чл. 24 от Наредбата за заплащане на правната помощ, вр. чл. 37 ЗПрП.

По изложените съображения и на основание и на основание чл. 172, ал. 2, предл. последно АПК,

СЪДЪТ

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Р. Т. и С. Д. Т. срещу Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023 г. на Столичен общински съвет, с което е одобрен проект на ПУП – план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м. р.“ и план – схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта за плана за регулация и застрояване в частта за УПИ V – „за училище и трафопост“, кв. 104 и УПИ IV -9611, 9612, 9613 „за ЖС“, кв. 130.

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. Р. Т. и С. Д. Т. срещу решението по Протокол № ЕС –ПО-07/08.06.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на А. Р. Т. и С. Д. Т. срещу решения на Протокол № ЕС-ПО-07/11.09.2020 г., Протокол № ЕС-ПО-03/06.04.2022 г. на Комисия по чл. 210 ЗУТ в частта за ПИ с идентификатори 68134.4333.9611, 68134.4333.9612 и 68134.4333.9613 КККР, като прекратява в тази част производството по адм. д. № 9820 по описа за 2023 г. на Административен съд София – град.

ОСЪЖДА А. Р. Т. и С. Д. Т. да заплатят на Столична община общо сумата в размер на 100 лева, представляваща направени разноски по делото.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд на Република България в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните, а в прекратителната част – в 7-дневен срок.

Съдия: