

РЕШЕНИЕ

№ 35918

гр. София, 17.09.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 03.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

като разгледа дело номер **3637** 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 Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т., Д. С. Т., Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД, срещу заповед № САГ25-РА50-64 от 17.11.2025г. на кмета на СО, с която е одобрен проект за ИПРЗ за УПИ VIII – за покрита спортна площадка и подземен гараж, изменение на регулационните граници на контактни УПИ V-6, VI-5 и IX от кв. 512, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90, образуване на нов УПИ VIII-321 – за смесена сграда и подземен гараж, и на нови УПИ V-6, VI-5 и IX от кв. 512 по плана на м. „Зона Г-14“, р-н „О.“, СО, както и е одобрен РУП за нов УПИ VIII-321, ПИ с идентификатор 68134.403.321 без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти или сгради съгласно приложения проект.

Жалбоподателите Д. А. Т. и М. Д. И. посочват, че са собственици на апартамент в сграда с идентификатор 68134.403.324.1 и ид.части от дворно място, съставляващо в УПИ V-6 от кв. 512. Жалбоподателите Д. А. Т., А. А. Т. и Д. С. Т. посочват, че са собственици на ателие с идентификатор 68134.403.324.2, находящо се в същия УПИ. Като заинтересовани лица считат, че процесната заповед е издадена при съществени нарушения на административно-производствените правила – неуведомяване за началото на административното производство, довело до неизясняване на относимите факти и обстоятелства. Като нарушения на материалния закон се посочват намалени разстояния през страничната граница между УПИ VIII и УПИ V-6 в нарушение на чл. 36, ал.1 от ЗУТ, неспазване на изискуемото разстояние по чл. 31, ал.4 от ЗУТ, нарушаване на ослънчаването на собствените на жалбоподателите обекти съгласно чл. 32, ал.2 от ЗУТ и засенчване на тези обекти, които имат прозорци само откъм УПИ VIII, подкопаване на основите на сграда 324.2, неспазване на разстоянията по чл. 35, ал.1 и 2 от ЗУТ. Поради това

молят съда да отмени процесната заповед. Претендират разноски. В молба от 06.04.2026г. уточняват, че обжалват заповедта в цялост. В молба от 21.04.2026г. оспорват основанията по чл. 134, ал.1, т.1 вр. с ал.2, т.2 и 6 от ЗУТ, твърдят че сграда 324.2 е с предназначение на жилищна сграда – еднофамилна, възразява срещу бъдещо подписване на споразумение по чл. 193 от ЗУТ поради опасност от наводняване на сградата, оспорва се становището на Министерството на културата, твърди се, че промяната в уличната регулация не е съобразена с него, възразява срещу подземните гаражи в УПИ IX, които ще подкопаят основите на сграда 324.2, както и срещу липсата на отразяване на тази сграда в проекта на ПУП и РУП. Претендират разноски. Подробни съображения развива в писмена защита по съществото на спора.

Жалбоподателите Т. Е. К., Е. Р. М. и П. С. П. посочват, че са собственици на обекти в сграда с идентификатор 68134.403.323.1, находяща се в УПИ VI-5 от кв. 512. Като заинтересовани лица считат, че процесната заповед е издадена в нарушение на материалния закон, а именно: липса на основанията по чл. 134, ал.1, т.1 вр. с ал.2, т.2 и 6 от ЗУТ за изменение на ПУП, несъвпадане на имотна и регулационна граница на УПИ VIII откъм УПИ VI-5, несъобразяване със съществуващата в УПИ VI-5 сграда 323.2 и неотразяването ѝ в ПУП и РУП, недопустимост на застрояването в УПИ VIII поради нарушаване на ослънчаването на собствените на жалбоподателите обекти съгласно чл. 32, ал.2 от ЗУТ, чл. 35, ал.1 и чл.31, ал. 2 и 5 от ЗУТ, подкопаване на основите на сградите в имот 323, нецелесъобразност на застрояването с оглед минималното озеленяване, голямата плътност на застрояване и антропогенната натовареност и автомобилния поток в района, премахване на съществуващата спортна площадка, нарушаване на качеството на средата и структурата на квартала. Поради това молят съда да отмени процесната заповед. В молба от 02.06.2026г. Е. Р. М. уточнява, че обжалват заповедта в цялост. В молба от 03.06.2026г. Т. Е. К. и П. С. П. уточняват, че оспорват заповедта в цялост, тъй като се изменят регулационните граници на имотите, което от своя страна води до нови устройствени показатели за застрояване и силуети на новопредвидените сгради. В молба от 01.09.2026г., чрез адв. М., молят заповедта да бъде отменена и претендират разноски по списък. В молба от 01.09.2026г. Е. Р. М. уточнява, че проектът не е обявен на заинтересуваните лица по реда на чл. 128, ал.11 от ЗУТ, не е съгласуван със „Софийска вода“ АД и „Виваком България“ ЕАД. Освен това към него не е приложен анализ на капацитета на уличната мрежа, разрез в посока север – юг, отразяващ теренните нива и подземните гаражи, становище от геолог за въздействието на изкопа върху сградите в съседните УПИ. Претендира разноски.

Жалбоподателят „Александра аудио“ ЕООД посочва, че е собственик на сграда с идентификатор 68134.403.323.2 и съсобственик на имот 323, находящ се в УПИ VI-5 от кв. 512. Като заинтересовано лице счита, че процесната заповед е издадена в нарушение на материалния закон, а именно: промяна на регулационната граница на УПИ VI-5 без негово съгласие, ненанасяне на собствената му сграда 323.2 в изменението на ПУП и РУП, респ. неяснота откъде се влиза в нея, къде остават стълбите за нея, неспазване на отстояния от новопредвидената сграда в УПИ VIII, неотразяване на съществуващата абонатна станция в сграда 323.2, която обслужва сграда 323.1 през имот 321 и неяснота какво става с тази инфраструктура и с сградните ВиК отклонения за двете сгради, нарушаване на ослънчаването на сграда 323.2, нецелесъобразност на застрояването. Поради това моли съда да отмени процесната заповед. Претендира разноски по списък. Подробни съображения развива в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - кмета на СО, редовно уведомен, в становище от 25.03.2026г., чрез юрк. М., оспорва жалбите. Счита, че процесната заповед е издадена от компетентен орган при спазване на материалния и процесуалния закон. Моли жалбите да бъдат отхвърлени като неоснователни. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възразение за прекомерност на адвокатското

възнаграждение на адв. Ц.. Подробни съображения развива в писмени бележки по съществуващото на спора.

Заинтересованата страна „Хотел сити София“ ООД, редовно уведомена, в отговор от 03.07.2026г. оспорва жалбите. Считат същите за недопустими поради липса на основанията по чл. 131, ал.2, т. 1-5 от ЗУТ – не са предмет на плана, не участват в свързано застрояване, няма намалени отстояния. Всеки от жалбоподателите няма правен интерес да оспорва онази част от плана, която засяга имоти, на които не е собственик. Алтернативно моли жалбите да бъдат отхвърлени като неоснователни като оспорва твърденията за подкопаване на основите на сградите, изместване на сградно-канализационни отклонения и др., които имат отношение към процеса на строителство; за допуснати процесуални нарушения, които счита за несъществени; за нарушаване на ослънчаването и за немотивираност на процесната заповед.

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

Жалбоподателите Д. А. Т. и М. Д. И. се легитимират като собственици на апартамент с идентификатор 68134.403.324.1.9 в жилищна сграда на бул. „К. Ал.Д.-К.“ № 37, със съответни идеални части от общите части на сградата и от дворното място цялото с площ от 270 кв.м., съставляващо УПИ V-6 от кв. 512 по плана на С., местност „ГТЦ Зона 5-14“ съгласно нотариален акт № 165, том III, рег. № 7470, дело № 459/19.04.2017г. Жалбоподателите Д. А. Т., А. А. Т. и Д. С. Т. се легитимират като съсобственици на двуетажна жилищна сграда – работилница с идентификатор 68134.403.324.2 с площ от 121,25 кв.м., находяща се в ПИ с идентификатор 324 с площ от 273 кв.м., съставляващ УПИ V-6 от кв. 512 на същата местност съгласно крепостен акт № 1563, дело № 2510/10.09.1910г., заповед № РД-57-1082 от 31.03.1993г. на кмета на С. и удостоверение за наследници на Х. Т. Т., Д. Х. Т. и А. Д. Т.. Жалбоподателят Т. Е. К. се легитимира като собственик на апартамент с идентификатор 68134.403.323.1.3 в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от общите части на сградата и от дворното място цялото с площ от 247 кв.м., съставляващо УПИ VI-5 от кв. 512 по плана на С., местност „Центъра“ с площ на УПИ 253 кв.м. съгласно нотариален акт № 87, том I, рег. № 1383, дело № 77/31.05.2013г. Жалбоподателят Е. Р. М. се легитимира като собственик на апартамент с идентификатор 68134.403.323.1.9 в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място, съставляващо УПИ IX от кв. 512 по плана на С., местност „Центъра“ съгласно нотариален акт № 118, том IV, рег. № 6782, дело № 620/08.12.2017г. Жалбоподателят П. С. П. се легитимира като собственик на апартамент с идентификатор 68134.403.323.1.11 в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху дворното място – държавна земя, съставляващо УПИ IX от кв. 512 по плана на С., местност „Центъра“ съгласно нотариален акт № 108, том I, рег. № 948, дело № 041/02.04.2018г. Жалбоподателят „Александра аудио“ ЕООД се легитимира като собственик на триетажна сграда с идентификатор 68134.403.323.2 на [улица], със съответни идеални части от дворното място, съставляващо УПИ VI-5 от кв. 512 по плана на С., местност „Центъра“ с площ от 239 кв.м. съгласно нотариален акт № 143, том II, рег. № 5197, дело № 210/17.11.2023г.

Заинтересованата страна се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.403.321 с площ от 693 кв.м., находящ се в [населено място], [улица], представляващ УПИ VIII – за покрита спортна площадка и подземен гараж от кв. 512, местност „ГТЦ – Зона Г-14“ по действащия план, съгласно договор № 065-08 от 29.09.2014г. за продажба на обособена част от имущество на общинско дружество чрез публичен търг с явно наддаване, вписан в Службата по вписванията с вх. № 48596 от 30.09.2014г. Видно от скица – извадка от КК, имот с идентификатор

68134.403.321 е с площ от 693 кв.м. без сгради в него. Съгласно комбинирана скица на л. 505, УПИ е с предназначение за покрита спортна площадка и подземен гараж, като по графични данни площта на имота е 684 кв.м.

Със заповед № РА50-77 от 06.02.2020г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на ПУП – ИПРЗ и РУП за УПИ VIII и контактен УПИ V-6 от кв. 512, като УПИ VIII се урегулира по имотни граници на ПИ 321 и се преотреди за обществено обслужване, офиси и подземни гаражи съгласно приложеното задание. Видно от същото на л. 514, изменението на отреждането и плана за застрояване е с цел максимално постигане на допустимите градоустройствени показатели съгласно параметрите на устройствена зона Ц2 съгласно проект на л. 516 и 517. Срещу заповедта не са постъпили възражения.

Със заявление № САГ19-ГР00-1329 от 05.04.2021г. ЗС е поискала одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и РУП за имот с идентификатор 68134.403.321 съобразно допуснатата процедура. Към заявлението е приложено становище на Министерството на културата за съгласуване на проектите. Видно от проекта за изменение на ПР, се създава УПИ VIII за обществено обслужване, офиси и подземен гараж като се изменят регулационните граници – вътрешни и към ул. „11 август“ в съответствие с имотните. Видно от проекта за изменение на ПЗ, се предвижда нежилищна сграда, с височина от до 10 до 15м (към УПИ IX – 1 етаж, към УПИ V-6 и VI-5 с отстъп навътре и на 3 етажа, а след това – 5 етажа), свързано на общата регулационна граница с УПИ IX. В РУП са представени котировки и силуети на сградата. Според РУП макс. височина на сградата е 15м, като отстоянието от 3 ет.част до регулационната граница с УПИ V-6 е 5м, а оттам до сградата в УПИ V-6 – 7,83м; отстоянието от 3 ет.част до регулационната граница с УПИ VI-5 е 3м, а оттам до сградата в УПИ VI-5 – не е посочено; плътност на застрояване 79%, Кинт 4,2, мин.озеленена площ 2%.

Проектът е изпратен на А. Д. Т., като известието се върнало като непотърсено – л. 390, на Т. Е. К. като председател на ЕС на [улица], като известието е получено на 07.06.2021г. – л. 348, и на П. К. М. като председател на ЕС на [улица] като известието е получено на 03.06.2021г. – л. 352. Съобщение за проекта е залепено и на таблото в сградата на район „О.“, на сградата на [улица], както и на сградата на [улица] – на (протоколи на л. 316 и 318). В предоставения срок е постъпило възражение от П. К. М. като председател на ЕС на [улица] – л. 337-343; от А. и А. Т. – л. 327-330; от Т. К., Е. М. и П. П. – л. 320-326. Проектът е разгледан от ОЕСУТ, който с решение по т. 21 по протокол № ЕС-Г-4 от 26.01.2022г. е решил да се представи документация по чл.19, ал.4 от ЗУЗСО, както и да уточни статута на съществуващите сгради 323.2 и 324.2. С писмо от 21.04.2022г. кмет на район „О.“ е изпратил строителен билет № 437/1939г. за фотоцинкография и склад и строителни книжа за кафе- аперитив, преустроен в компютърен клуб и художествена галерия и офис, преустроени в звукозаписно студио в 323.2. Проектът отново е разгледан от ОЕСУТ по т. 17 от протокол № ЕС-Г-39 от 14.06.2022г., като е прието, че посочените сгради са с нежилищно предназначение и не са потвърдени с действащия ПУП от 1994г., т.е. нямат постоянен устройствен статут. Дадено е предписание да се представи градоустройствен анализ на средата или проекта да се приведе в съответствие с устройствените показатели за зона Ц2 по ОУП; проектът да се преработи при спазване на чл. 32, ал.2 и 3 и чл. 35, ал.1 от ЗУТ по отношение на сградата 324.1; да се преработи върху актуална кадастрална основа, да се приложи таблица с устройствените параметри, да се впишат проектните етажност и височина, да се съгласува със „Софийска вода“ АД, отстоянията да се покажат с черен цвят. Преработеният проект е внесен на 31.07.2025г., като сградата в УПИ VIII вече е смесена, а в РУП застрояването към УПИ V-6 е 1-етажно с разстояние до имотната граница от 5м, а от нея до УПИ V-6 – 7,83м. До имотната граница с УПИ VI-5 разстоянието е 5 м като сградата е 5 -етажна, а от границата до сградата в

УПИ VI-5 разстоянието не е посочено, но видно от чертежа същото е повече от 7,83. Представено е и ново становище от Министерството на културата от 25.03.2024г., с което отново е съгласуван преработеният проект. Представено е и съгласуване със „Софийска вода“ АД от 16.09.2024г. (л. 127), като дружеството не е направило възражения, а е обърнало внимание какви изисквания да бъдат спазени на етап проектиране. Проектът отново е разгледан от ОЕСУТ по т. 4 от протокол № ЕС-Г-65 от 27.08.2025г., който го е приел без забележки.

В резултат на основание чл. 134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2, т.2 и 6 от ЗУТ е издадена процесната заповед, с която е одобрено ИПРЗ за УПИ VIII – за покрита спортна площадка и подземен гараж, изменение на регулационните граници на контактни УПИ V-6, VI-5 и IX от кв. 512, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90, образуване на нов УПИ VIII-321 – за смесена сграда и подземен гараж, и на нови УПИ V-6, VI-5 и IX от кв. 512 по плана на м. „Зона Г-14“, р-н „О.“, СО, както и е одобрен РУП за нов УПИ VIII-321, ПИ с идентификатор 68134.403.321 без допускане на намалени разстояния към вътрешно регулационни граници, съседни имоти или сгради съгласно приложения проект. Заповедта е съобщена на Т. К. на 24.02.2026г. – известие на л.64, на „Александра АУДИО“ ЕООД на 20.02.2026г. – известие на л. 654, а за останалите жалбоподателя няма данни за дата на съобщаване. Жалбите са подадени на 05.03.2026г.- от „Александра АУДИО“ ЕООД, на 10.03.2026г. от Т. К., Е. М. и П. П., на 06.03.2026г. –от Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т. и Д. С. Т..

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което действащият ПУП за кв.512 е одобрен с решение №1 по протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС и заповед № РД-09-50-889 от 02.12.2004г. на гл. архитект на СО. Кварталът според ОУП попада в зона Ц2 с параметри на застрояване – плътност макс 80%, Кинт от 3,5 до 5, озел. мин 20 %, като при прилагане на макс плътност, част от озеленяването се реализира върху застрояката и мин 25% от озеленената площ е с високи дървесни насаждения. Жалбоподателите са собственици на имоти, съседни на УПИ VIII, на който се променя предназначението от имот за спортна площадка в имот за смесена сграда и подземен гараж. Поради това същите са заинтересовани страни съгласно чл. 131, ал.2, т.4 от ЗУТ. Относно изменението в регулационния план УПИ VIII се нанася според имотните граници на имот 321 в КК, тъй като между тях е съществувало разминаване в резултат на оцифряването. При това нанасяне регулационната граница вече не навлиза в имот 323, а е по имотната му граница. Същото е и за имот 324. Относно изменението в плана за застрояване новопредвидената сграда в УПИ VIII е с плътност на застрояване 75%, височина 15 м и Кинт 4,25. Кинт от 5 се отнася само до сградите към бул. Д., а в случая сградата е към ул. С. планина, поради което не отговаря на височината на сградите към тази улица. Не са направени изчисления на застрояването на процесния квартал, а на съседните три, поточно липсва средна застрояка в кв. 512 и обследване на височините на сградите откъм [улица]. Относно озеленяването, според вещото лице същото не може да се постигне, защото на 7% от терена трябва да има висока дървесна растителност, а в случая това не е възможно, защото подземният гараж е в целия имот. УПИ V-6 и VI-5 са съседни на УПИ VIII откъм дъното. Поради това за разстоянията между новопредвидената сграда и границата към дъното е приложима нормата на чл. 31, ал.2, т.2 от ЗУТ – 6м. Същата е 5м, което е по-малко, но е съобразено с чл. 36, ал.1 от ЗУТ. УПИ VI-5 по уширението на ул. „11 август“ до сграда 323.2 прави лице на тази сграда, т.е. за нея има странична граница с УПИ VIII. Няма посочено отстояние в процесния ПУП между тази сграда и новата сграда в УПИ VIII. Няма и такова между сграда 323.1 и регулационната граница на УПИ VIII. Относно разстоянията между сградите е приложима разпоредбата на чл. 32,

ал.2 от ЗУТ - един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. В проекта не се съдържа информация за жилищната част на сградата и колко етажи е. Предвид разликата в нивото на улиците от 5,32м, вещото лице е определило разстояние между сградите, ако новата сграда в УПИ VIII има жилищна част само на последния етаж – 22,35м. Предвиденото в проекта е 13,83 е значително по-малко. Дори да се приложи чл. 36, ал.1 от ЗУТ и разстоянията се намалят с 1/3, то става 14,88м, което отново е повече от това по проекта – 13,83м. РУП не съдържа сгради 323.2 и 324.2, които са обекти на кадастъра. Сграда 323.2 и 324.2 са нанесени в действащия ПУП. Вещото лице посочва, че в проекта е посочена сграда 324.2 като номер, а сграда 323.2 – не. Проектът не съдържа анализ как новото строителство би се отразило на тези сгради. Що се отнася до изместването на канализационното отклонение, същото не представлява заплахата за тяхната устойчивост. Вещото лице не отрива изменение в уличната регулация на ул. „11 Август“, което да засяга имотите на жалбоподателите.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т. и Д. С. Т. е недопустима по отношение на процесната заповед в частта, в която се одобрява изменение на плана за регулация – изменение на регулационните граници на контактни УПИ VI-5 и IX, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90 и образуване на нови УПИ VI-5 и IX. Това е така, защото в тази част е подадена от лица, които нямат качеството на заинтересувани по смисъла на чл. 131, ал.1 и 2 от ЗУТ – не са собственици или носители на ограничени вещни права в тези имоти, нито са засегнати от изменението в уличната регулация. Жалбите на Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД са недопустими по отношение на процесната заповед в частта, в която се одобрява изменение на плана за регулация – изменение на регулационните граници на контактни УПИ V-6 и IX, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90 и образуване на нови УПИ V-6 и IX. Това е така, защото в тази част е подадена от лица, които нямат качеството на заинтересувани по смисъла на чл. 131, ал.1 и 2 от ЗУТ – не са собственици или носители на ограничени вещни права в тези имоти, нито са засегнати от изменението в уличната регулация. Поради това жалбите в тази част следва да се оставят без разглеждане, а производството в тази част да се прекрати на основание чл. 159, т.4 от АПК. В останалата част жалбите са допустими, като подадени в срок предвид липсата на доказателства за датата на съобщаване на процесната заповед на част от жалбоподателите и подаването в срок на жалбите на Т. К. и „Александра АУДИО“ ЕООД. Разгледани по същество, жалбите са частично основателни по следните съображения: Обжалваният административен акт е издаден от Кмета на СО, на основание чл.129, ал.2 ЗУТ, с оглед обхвата на разработката. 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 ОЕСУТ.

При издаване на процесната заповед не са налице съществени нарушения на административно –производствените правила. Заинтересованите лица са уведомени както за заповедта за разрешаване на устройствената процедура, така и за самия проект. Някои от жалбоподателите са се възползвали от възможността да подадат възражения. Проектът за изменение на плана е съгласуван със заинтересованите

структури – Министерството на културата и „Софийска вода“ АД. Проектът е обявен по реда на чл. 128 от ЗУТ, като повторно обявяване по ал.11 не е било необходимо, тъй като не е върнат за цялостно или частично преработване, а само за уточняване статута на съществуващите сгради 323.2 и 324.2, да се впишат съответните отстояния, височина, да се представят съответните разрези в РУП и да се съгласува със „Софийска вода“ АД.

Процесната заповед обаче е издадена в несъответствие с материалния закон. Съдът намира, че е налице основанието по чл. 134, ал.1, т.1 и чл. 134, ал.2, т.2 от ЗУТ, тъй като собствеността върху имот 321 е променена поради невъзможност да се стопанисва от общината, респ. новият собственик на имота има правото да упражнява собствеността си, вкл. чрез промяна на устройственото предназначение на имота и застрояване. Имало е несъответствие в регулационните граници на имота, които са се разминавали с имотните, като са навлизали в имотите на жалбоподателите. Това несъответствие е отстранено посредством процесния план. Поради това жалбите в допустимата част срещу изменението на плана за регулация са неоснователни. В частта по отношение на плана за застрояване обаче предвиденото застрояване е несъответно на предвижданията на ОУП за съответната устройствена зона - новопредвидената сграда в УПИ VIII е с плътност на застрояване 75%, височина 15 м откъм [улица]и Кинт 4,25. Този Кинт е близо до максималния 5, който се отнася само до сградите към булеварди, в случая на бул. Д., а новата сграда е към [улица]. Поради това Кинт не е доказан, като не е обследвана височината на сградите откъм тази улица. Видно от заключението на вещото лице, озеленяване от мин 20 %, като при прилагане на макс плътност, част от озеленяването се реализира върху застрояването и мин 25% от озеленената площ е с високи дървесни насаждения също не може да се постигне. Практически в УПИ VIII няма да има озеленяване, защото въпреки че може да се предвиди част от озеленяването да е върху сградата, не е възможно да се осигури висока дървесна растителност върху подземния гараж. Неоснователно е възражението на ответника, че това е допустимо съгласно чл. 25, ал.2 и 3 от Наредбата за изграждане, поддържане и опазване на зелената система на Столична община, защото в ал.3 е предвидено изричното условие да е осигурен достатъчният според ал. 5 коренообитаем слой, необходим на растителността, и при условие, че терасата или покривът имат осигурен достъп от всички обитатели или посетители на сградата и/или са общи части на сградата. Дори при проектирането да се осигури слой от мин. 1,2 см за висока дървесна растителност, до предвиденото място за подземен гараж няма да има достъп от всички посетители на сградата, тъй като под вътрешен двор. Достъпът до него е през сградата. На следващо място, не са съобразени отстоянията по чл. 32, ал.2 от ЗУТ до границата към дъното с УПИ V-6 и VI-5. Съобразно тази разпоредба разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през дъното на урегулирания поземлен имот е най-малко един път и половина от височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. При наклонен терен в зависимост от посоката на наклона спрямо по-благоприятната посока разстоянието се увеличава или се намалява с разликата между средните нива на прилежащия терен при двете сгради. В случая такава денивелация е налице и според вещото лице тя е 5,32м между [улица]и [улица]. Сградите откъм по-благоприятната посока на ослънчаване са тези на жалбоподателите, които са 7-етажни. Разстоянието от новопредвидената сграда до границата откъм дъно е 5м, като отговаря на това по чл. 31, ал.1, т.2 спрямо УПИ V-6, и по чл. 31, ал.2, т.2 във връзка с чл. 36, ал.1 от ЗУТ – по отношение на УПИ VI-5. Не е спазено обаче отстоянието от регулационната

граница до 7-етажните сгради в УПИ V-6 и VI-5– предвидени са 7,83 м, т.е. общо 13,83м вместо 14,88м. При това изчислението е ако само един етаж от сградата е жилищен, предвид факта, че сградата е смесена. Ако повече от 1 етаж са жилищни, намалението по чл. 32, ал.3 от ЗУТ ще е по-малко, респ. отстоянията ще следва да са още по-големи. Самият факт, че в обяснителната записка към проекта не е посочено каква част е жилищна и каква не е достатъчно основание да се приеме, че е налице неспазване на отстояния. От съществено значение е въпроса с неотразяването в плана на съществуващите сгради в УПИ V-6 и VI-5. Сграда в УПИ VI-5 е отразена и в действащия ПУП съгласно комбинирана скица на л.505. Същият е влязъл в сила и процесният проект следва да се съобрази с него. Същата е била обект на нотариални сделки, като по делото са приложени доказателства за две от тях – тази по нотариален акт на л. 200-201 и тази по нотариален акт на л. 598- 601. Сградата е нанесена в кадастъра и по делото са приложени документи за издаден технически паспорт –л. 191 – 198 по делото, от 25.02.2009г. Според него на партера на сградата към този момент функционира кафе – аперитив, а на 2-ри и 3-ти етаж се променя предназначението на компютърен клуб в звукозаписно студио. Следователно сградата няма характера нито на допълващо застрояване, нито на временен строеж по арг. от чл. 176а, ал.1, изр.2 от ЗУТ. Поради това не се споделят доводите на ответника, изложени в решение на ОЕСУТ по т. 17 от протокол № ЕС-Г-39 от 14.06.2022г., че посочената сграда няма постоянен устройствен статут. Същата следва да бъде нанесена в процесния проект и новото застрояване в УПИ VIII да се съобрази с нейното местоположение, височина, осветеност, отстояние откъм дъно и странично, респ. да обследва въздействието на строителството върху сградата, която се намира на регулационната линия. Относно сградата в УПИ V-6, видно от строителния билет на л. 559, е за фотоцинкография, т.е. не е жилищна. Същата е нанесена в действащия ПУП съгласно комбинирана скица на л.505 и към момента е обект на делба като работилница, съгласно влязло в сила решение № 567890 от 20.12.2018г. по гр.д. № 71425/2016г. по описа на СРС, 61 с-в. Сградата е нанесена в кадастъра, но с оглед нежилищното ѝ предназначение има характер на допълващо застрояване по смисъла на чл. 41 и сл. от ЗУТ. Следователно новото застрояване в УПИ VIII следва да се съобрази с нейното местоположение, височина, осветеност, отстояние откъм дъно, респ. да обследва въздействието на строителството върху сградата, която се намира на регулационната линия с оглед спазване на разпоредбите на чл. 41 и 42 от ЗУТ.

На следващо място съдът намира предвиденото строителство в нов УПИ XIII в този вид се явява нецелесъобразно с оглед стръмния терен и значителната плътност на застрояване в кв. 512. Не се постига целта на закона – създаване на благоприятни условия за обитаване. Поради това в този вид проектът за изменение на плана за застрояване следва да бъде отменен. Предвиждането в бъдеще на ново застрояване в УПИ VIII следва да бъде съобразено с показателите на застрояване в ОУП и разстоянията до сградите в съседни имоти, както и с денивелацията на терена и евентуалната необходимост от укрепването му с оглед безопасност на съществуващите сгради в съседните имоти.

Съгласно чл. 113, ал.2 от ЗУТ работен устройствен план се съставя по искане на възложителя за конкретизиране на действащия подробен устройствен план само при условията на чл. 36 или при свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота. В случая жалбоподателите са оспорили и приетия с процесната

заповед РУП, но не са изложили конкретни съображения срещу него, отделно от тези, изложени срещу ПУП – ИПЗ. Поради това съдът не счита за необходимо да преповтаря съображенията си, които по същество са такива и за законосъобразността на РУП. Видно от заключението на вещото лице, не е разработен искания от НАГ характерен разрез в посока север- юг, а сгради 324.2 и 323.2 не са показани в силуета по ул. „11 август“ и в силуета от запад на РУП. Поради това този план също следва да бъде отменен.

Предвид гореизложените съображения, съдът намира, че оспорената заповед е законосъобразна в частта, в която е прието изменение на плана за регулация за УПИ VIII и изменение на регулационните граници на контактни УПИ V-6 и VI-5, образуване на нов УПИ VIII-321 за смесена сграда и подземен гараж и на нови УПИ V-6 и VI-5. В част, в която е одобрено изменение на плана за застрояване и РУП за нов УПИ VIII-321 заповедта е незаконосъобразна и следва да бъде отменена.

При този изход на спора на жалбоподателите се дължат разноски пропорционално на уважената част от жалбите за внесената от всеки от тях държавна такса, за внесената от всеки от тях част от възнаграждението на вещото лице в размер на 610 евро, и адвокатско възнаграждение на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т., Д. С. Т. – 1500 евро и „Александра аудио“ ЕООД – 1200 евро, платени по банков път съгласно платежни нареждания на л. 877 и 885, и на Т. Е. К. и П. С. П. – 1280 евро, платени в брой съгласно договори за правна защита на л. 880 и 882. Неоснователно се явява възражението на ответника за прекомерност на адвокатския хонорар, тъй като същият е на минимума, предвиден в чл. 8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа. На ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение пропорционално на отхвърлената и недопустимата част от жалбите в минимален размер, определен 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.159, т.4, чл. 172, ал.2 и чл. 143, ал.1, 3 и 4 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

1.ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т. и Д. С. Т. срещу заповед № САГ25-РА50-64 от 17.11.2025г. на кмета на СО в частта, в която се одобрява изменение на плана за регулация – изменение на регулационните граници на контактни УПИ VI-5 и IX, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90 и образуване на нови УПИ VI-5 и IX и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в тази част.

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбите на Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД срещу заповед № САГ25-РА50-64 от 17.11.2025г. на кмета на СО в частта, в която се одобрява изменение на плана за регулация – изменение на регулационните граници на контактни УПИ V-6 и IX, изменение на профила на уличната регулация при о.т.90 и образуване на нови УПИ V-6 и IX и **ПРЕКРАТЯВА** производството по делото в тази част. Решението по т.1 с характер на определение подлежи на обжалване в 7-дневен срок от съобщаването пред ВАС на РБългария.

2. ОТХВЪРЛЯ жалбите на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т., Д. С. Т., Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД срещу заповед № САГ25-РА53-800 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е одобрено изменение на плана за регулация за УПИ VIII и

изменение на регулационните му граници в частта, в която засяга имотите на жалбоподателите, и създаване на нови УПИ VIII-321 за смесена сграда и подземен гараж, УПИ V-6 и УПИ VI-5 КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т., Д. С. Т., Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД да заплатят Столична община сумата от 35 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

3. ОТМЕНЯ по жалбите на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т., Д. С. Т., Т. Е. К., Е. Р. М., П. С. П. и „Александра аудио“ ЕООД заповед № САГ25-РА53-800 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е одобрено изменение на плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ VIII-321, кв.512 съгласно приложения проект и работен устройствен план за нов УПИ VIII-321, кв. 512 съгласно приложения проект.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. А. Т., М. Д. И., А. А. Т. и Д. С. Т. сумата от 1147 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Т. Е. К. сумата от 463 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Е. Р. М. сумата от 37 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на П. С. П. сумата от 463 евро разноски по делото.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Александра аудио“ ЕООД сумата от 850 евро разноски по делото.

Решението по т.2 и 3 подлежи на обжалване 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: