

РЕШЕНИЕ

№ 29545

гр. София, 23.07.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 82 състав, в
публично заседание на 13.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

като разгледа дело номер **13203** по описа за **2025** 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 във връзка с подадена жалба от В. Г. И. и А. Е. И. чрез адв. Х. и адв. М. срещу заповед № РОК25-РА50-161/11.11.2025 г. на кмета на Столична община, район „Овча купел“, с която на основание чл. 129, ал. 2 вр. чл. 136, ал. 1 и ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ е одобрено:

1.) изменение на улична регулация между о.т. 403 и о.т. 359 с образуване на тупик между нови о.т.359“а“ и о.т.359„б“ по плана на м.[жк]изцяло в границите на ПИ с идентификатор 68134.4327.7241;

2) изменение на план за регулация за УПИ VII-4,4“а“, който се разделя в съответствие с действащата за ПИ 68134.4327.7241 кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и се образуват нови УПИ VII-7242,7220 и УПИ XLIII-7241 и контактни УПИ VI-3 по границата между 68134.4327.7253 и ПИ 68134.4327.7242 и УПИ VIII-4 в кв. 72 по плана на м. „кв. Горна баня“ по границата между ПИ 68134.4327.7241 и ПИ 68134.4327.7220 съгласно действащата кадастрална карта;

3) план за застрояване на новообразувани УПИ VII-7242,7220 и УПИ XLIII-7241 в кв. 72 по плана за м. „кв. Горна баня“.

В жалбата се излагат твърдения за незаконосъобразност на оспорената заповед, като издадена в нарушение на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, като с нея се засягат в по-голяма степен от необходимото правото на собственост на притежателите на ПИ с идентификатор 68134.4327.7242. Посочва се, че одобреният за изграждане „тупик“ се намира плътно до границата, отделяща имота на жалбоподателите от имот с идентификатор 68134.4327.7241, поради което не е съобразено с изискванията на ЗУТ относно отстояние от границите на съседните имоти. Отделно от това с процедираното изменение на регулацията се засяга регулационната граница на имота на

жалбоподателите, без те да са дали изрично съгласие за това, съобразно изискванията на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ. Релевират се доводи за това, че обособяването на УПИ VII-7242 и УПИ XLIII-7241 не отговаря на изискванията на чл. 19 от ЗУТ – всеки по отделно да има необходимата площ и лице към улица, за да бъдат урегулирани в самостоятелни парцели.

Ответникът – кмет на СО, р-н „Овча купел“, чрез процесуалния си представител юрк. П. счита жалбата за неоснователна, а оспореният акт за законосъобразен.

Заинтересованата страна П. Х. чрез адв. Б. оспорва жалбата и моли съда да я отхвърли като неоснователна. В писмени бележки по делото излага подробни доводи в тази насока.

Заинтересованата страна Р. Т. не взема становище по случая.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Производството пред административния орган е започнало по заявление вх. № РОК23-ГР00/31.08.2023 г., подадено от П. Х. с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на м.[жк], кв. 72, УПИ VII-4,4“а“ за образуване на нов УПИ XLIII-7241 и контактни УПИ VIII-4. Към заявлението били представени всички необходими и относими документи, вследствие на което била издадена Заповед № РНИ24-РА50-4/15.01.2024 г. от гл. архитект на район „Овча купел“ - СО, с която било разрешено изработването на искания проект за ИПРЗ в посочения обхват, без изменение на уличната регулация. Със заявление вх. № РОК24-ГР00-46/19.02.2024 г., допълнено със заявление вх. № РОК24-ГР00-46/3/13.05.2024 г. П. Х. поискал одобряването на проект за ИПРЗ в обхвата на УПИ VII-4,4“а“ и контактни УПИ VI-3 и УПИ VIII-4 в кв. 72 по плана на м. „кв. Горна баня“. Към заявлението били приложени нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, скица на поземлен имот, издадена от СГКК-гр. С., които легитимирали Х. като собственик на ПИ с идентификатор 68134.4327.7241, представляващ УПИ VII-4,4“а“ (включващ в себе си и ПИ с идентификатор 68134.4327.7242). Видно от приложената обяснителна записка изменението се изразявало в: коригиране на странични регулационни граници на УПИ VI-3 към УПИ VII-4,4“а“ и поставянето им по кадастралните граници; образуване на нов УПИ XLIII-7241, от УПИ VII-4,4“а“ по границите на ПИ 68134.4327.7241, контактен с УПИ VIII-4 и УПИ VII-4,4“а“; в новообразувания УПИ XLIII-7241 се предвижда изграждане на свободностояща жилищна сграда с максимална етажност 3 и к.к. до 10 м.

Проектът бил обявен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок постъпило възражение от собствениците на ПИ 68134.4327.7242, които твърдели, че двата поземлени имота в УПИ VII-4,4“а“ поотделно нямат необходимата площ и лице, за да бъдат урегулирани в самостоятелни УПИ, както се предвиждало в проекта. Също така изразявали несъгласие да се променя границата между имота им и този на ПИ 68134.4327.7253, тъй като същата се премествала навътре в техния имот. Възражението било разгледано на заседание на РЕСУТ по протокол № 21/11.06.2024 г., като било прието за основателно в частта относно изпълнението на чл. 19 от ЗУТ, като до Р. Т. и П. Х. било изпратено писмо от 20.06.2024 г. с указания проектът да се преработи с цел привеждане на размерите в съответствие с нормативната уредба и сключване на предварителен договор в съответствие с чл. 15 от ЗУТ. Т. писмо било изпратено и на 19.11.2024 г.

Със заповед № РОК25-РД56-15/20.08.2025 г. била допусната промяна в заповед № РОК24-РА50-4/15.01.2024 г. на гл. архитект на СО, р-н „Овча купел“, като вместо „без промяна на уличната регулация“, се посочвало „ИПУР - нов тупик за достъп по плана на м. „кв. Горна баня““. Исканата промяна била инициирана със заявление вх. № РОК24-ГР00-46-(18)/11.07.2025 г. и след

взето решение на заседание на РЕСУТ.

С оспорената в настоящото производство заповед № РОК25-РА50-161/11.11.2025 г. на основание чл. 129, ал. 2 вр. чл. 136, ал. 1 и ал. 2, чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ кметът на Столична община, район „Овча купел“, одобрил:

1.) изменение на улична регулация между о.т. 403 и о.т. 359 с образуване на тупик между нови о.т. 359“а“ и о.т. 359„б“ по плана на м.[жк]изцяло в границите на ПИ с идентификатор 68134.4327.7241;

2) изменение на план за регулация за УПИ VII-4,4“а“, който се разделя в съответствие с действащата за ПИ 68134.4327.7241 кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-74/20.10.2009 г. на изпълнителния директор на АГКК и се образуват нови УПИ VII-7242,7220 и УПИ XLIII-7241 и контактни УПИ VI-3 по границата между 68134.4327.7253 и ПИ 68134.4327.7242 и УПИ VIII-4 в кв. 72 по плана на м. „кв. Горна баня“ по границата между ПИ 68134.4327.7241 и ПИ 68134.4327.7220 съгласно действащата кадастрална карта;

3) план за застрояване на новообразувани УПИ VII-7242,7220 и УПИ XLIII-7241 в кв. 72 по плана за м. „кв. Горна баня“.

За изясняване обстоятелствата по делото съдът е допуснал и приел съдебно-техническа експертиза и допълнителна СТЕ. Вещото лице е посочило, че техническите изисквания за образуване на тупик между нови о.т. 359“а“ и о.т. 359„б“ по плана на м.[жк], изцяло в границите на ПИ 68134.4327.7241 са спазени. Като необходимост от прокарване на такъв тупик е отбелязано липсващото по закон (чл. 19, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ) лице към [улица], като предложеното решение с тупик осигурявало лице от 3,5 м. към тупика, с което се покривали изискванията на чл. 14, ал. 4 и чл. 81, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ. Единствено по този начин можело да бъде разделен УПИ VII-4,4“а“ на два самостоятелни парцела. Посочено е, че площта на имот с идентификатор 68134.4327.7242 по КККР е 386 кв.м. и лице от 10,15 м., а на ПИ 68134.4327.7241 – 363 кв.м. и лице 12,71 м. Уточнено е, че в оспорения ПУП-ИПУР са посочени площите само на УПИ VI-3 и на УПИ XLIII-7242 (366 кв.м. и лице 11,72м.), като измерено графично нов УПИ VII-7272 е с площ 669 кв.м. и лице 10,15 м. към [улица].т.359а и лице 3,5 м. към тупик с о.т.359а-о.т.359б. В допълнителната СТЕ е посочено, че процедираното изменение напълно запазва същия начин на застрояване (свободно и ниско) за новообразуваните урегулирани имоти, като фиксира минималното отстояние на бъдещата сграда от съответната имотна граница на точно 3 метра, което е стандартното изискуемо отстояние по ЗУТ за такъв тип застрояване. С изменението ПИ 68134.4327.7241 се урегулира по вътрешните имотни граници спрямо съседните му поземлени имоти – 68134.4327.7272 и 68134.7327.7220, а спрямо имотната му граница към уличната регулация има промяна, изразяваща се в обособения нов тупик.

При така установеното от фактическа страна, съдът достига до следните правни изводи:

Жалбоподателите представят нотариален акт № 03, том I, рег. № 768, дело № 02/2020 г., удостоверяващ правото им на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4327.7242, представляващ УПИ VII-4,4“а“ от кв. 72 по плана на [населено място], м. „Горна баня“, въз основа на който се обуславя наличието на правен интерес от оспорване на процесната заповед, съгласно разпоредбата на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. При това съдът приема, че жалбата им е допустима, като депозирана в законоустановения 14 - дневен срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ срещу акт, който подлежи на оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен административен орган и в пределите на неговата власт. Със заповед № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. кметът на Столична община е оправомощил съответните кметове на райони в СО да одобряват изменения на ПУП в обхват до

три квартала на основание чл. 129, ал. 2 ЗУТ.

В оспорената заповед като правно основание за нейното издаване е посочена нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Тази разпоредба регламентира, че влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят и когато 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.

В производството по изменение на ПУП не са допускани съществени нарушения на предвидената за това процедура в ЗУТ, които да представляват самостоятелно основание за отмяна на оспорената заповед.

Органът обаче, е допуснал нарушение на приложимия материален закон, като съображенията за това са следните:

Съгласно чл. 15, ал. 3 от ЗУТ границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи. Видно от приложената по преписката графична част на процедираното изменение на ПУП-ИПР (л. 115) е, че границата на имота на жалбоподателите с идентификатор 68134.4327.7242 се променя, като новата такава навлиза навътре в имота им и отнема част от площта му. В тези случаи задължително следва да се представи предвиденият от закона предварителен договор за прехвърляне на собственост, с който се обективира и постигнатото съгласие с притежателите на имота, чиято граница се променя. Т. в случая не е налице, напротив жалбоподателите са подали възражение и по време на административната процедура, което възражение първоначално е било взето предвид на заседание на РЕСУТ, но впоследствие е игнорирано.

На следващо място производството по изменение на ПУП-ПРЗ на някое от основанията по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ е двуфазно, като първата фаза приключва с издаване на заповед, с която се разрешава да се изработи проект за изменение на ПУП в определен обхват, а втората – със заповед за одобряване на проекта за изменение. Като етап от едно административно производство, проектът за изменение на ПУП-ПРЗ следва да е в обхвата на разработката, очертан със заповедта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ. В процесния казус първоначалната заповед, с която се допуска изработване на изменение на действащия ПРЗ, изрично забранява изменението на уличната регулация. Впоследствие е издадена допълваща заповед (л. 43), с която се допуска изменение на уличната регулация чрез изграждане на нов тупик за достъп. От самата заповед не става ясно, какви са мотивите за допускането на такова изменение. Такива фактически и правни основания не се откриват и в оспорената заповед № РОК25-РА50-161/11.11.2025 г. на кмета на СО, район „Овча купел“. В обстоятелствената част на заповедта липсва обсъждане, кое налага прокарване на тупик изцяло в границите на ПИ 68134.4327.7241, след като по действащия ПУП посоченият имот има излаз на улица и за него не е необходимо изграждане и на задънена такава, която да осигурява достъп до него по см. на чл. 81, ал. 1 от ЗУТ. От приетата по делото СТЕ става ясно, че предложеното решение за изграждане на тупик е единствено с цел да се преодолее липсващото лице на новообразуваните УПИ, което да покрива изискванията на чл. 19, ал. 1 вр. чл. 81, ал. 4 от ЗУТ. Съдът, обаче, визиращ подобен подход по-скоро заобикаляне на закона и то конкретно на въведения с чл. 19, ал. 1, т. 1 от ЗУТ минимален размер от 14м. лице на новообразуваните имоти.

Не на последно място следва да се отбележи и констатираното разминаване между словесната и графична част на оспорената заповед, тъй като в т. 2 от диспозитива на същата се посочва, че се образуват нови УПИ VII-7242,7220, докато в графичната част за имот с идентификатор 68134.4327.7242 е отреден УПИ VII-7242, а за имот 68134.4327.7220 – УПИ VIII-4. Това е в

противоречие с материално правните разпоредби, които предполагат наличие на единство както в текстовото описание на процедираното изменение, така и в графичното му изображение, с оглед бъдещото изпълнение на плана.

Предвид гореизложеното, издадената заповед № РОК25-РА50-161/11.11.2025 г. на кмета на Столична община, район „Овча купел“, подлежи на отмяна като незаконосъобразна на основание чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146, т. 4 от АПК.

С оглед изхода на делото, направеното от представителя на жалбоподателя искане за разноски съдът счита за основателно съгласно чл. 143, ал. 1 от АПК и представените доказателства за извършването им, поради което следва да бъде уважено, като Столична община следва да бъде осъдена да заплати на жалбоподателите сумата в размер на по 744,22 евро за всеки един от тях, представляваща: 639,11 евро адвокатско възнаграждение в минимален размер за делата по ЗУТ; 5,11 лева платена държавна такса и 100 евро възнаграждение за вещо лице.

Водим от изложеното и на основание чл. 172, ал.2 АПК, съдът,

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ заповед № РОК25-РА50-161/11.11.2025 г. на кмета на Столична община, район „Овча купел“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на В. Г. И. и А. Е. И. сумата в размер на по 744,22 евро разноски по делото за всеки един от тях.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република Б..

ПРЕПИСИ от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: