

РЕШЕНИЕ

№ 31506

гр. София, 09.08.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 83 състав, в
публично заседание на 06.07.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Теодора Милева

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **12463** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. Административно-процесуалния кодекс /АПК/ във връзка с чл. 219, ал. 1 във вр. с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба, подадена от „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от управителя Н. М. срещу Заповед №САГ24-РА53-376/23.05.2024 г. на Главния архитект на Столична община.

Излагат се доводи, че заповедта е незаконосъобразна, поради допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Сочи се, че “ИП Пропъртис” ЕООД е ЕИК[ЕИК], е собственик на Поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1110 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД- 18-35 от 09.06.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК С., а съгласно документа за собственост представляващ поземлен имот с планоснимачен номер №1110 от квартал 1 (първи) по плана на [населено място], местност „Ц. шосе - Караулката”, с площ от 6590 кв.м, като съгласно Заповед № РД-09-50-260 от 14.03.2012 г. на Столична община - Направление „Архитектура и градоустройство”, Главен архитект на СО, представляващ урегулиран поземлен имот (УПИ) X 1110 (десети за имот е планоснимачен номер хиляда сто и десет), е отреден за обществено обслужване (ОО) от квартал 1 (първи) по плана на [населено място], местност, Ц. шосе - Караулката” заедно с всички подобрения и приращения върху имота. Счита се, че „ИП Пропъртис” ЕООД, в качеството си на собственик на съседен поземлен имот с идентификатор 68134.4081.1110 се явява непосредствено засегнато лице по смисъла на чл. 131, ал. 2 от Закона за устройство па територията (ЗУТ) по отношение на одобреното ИПРЗ със Заповед № САГ24-РА53-376/23.05.2024 г. на Главния

архитект на Столична община. Релевира се, че оспорената заповед е незаконосъобразна, като при издаването ѝ не са спазени изискванията на чл. 134, ал. 1 и чл. 31 и чл. 35 ЗУТ и чл. 35 АПК, за което излага подробни аргументи. Сочи, че със заповедта е разрешено изменение на предназначението на ПИ като според действащия план ПИ е с предназначение „за обществено обслужване“, а с процесната заповед се изменя на „за смесена сграда и 2пг“. Твърди, че двата типа сгради се различават по предназначението на обектите в тях. Излага доводи, че в заповедта не са изложени мотиви за смяна на предназначението и че в смесените сгради, голям процент от обектите са за жилищни нужди, поради което се поражда съмнение доколко със заповедта ще остане защитен обществен интерес. Твърди се, че в нарушение на принципите на истинност и на служебно начало административния орган не е събрал относимите доказателства и не е подложил на преценка всички факти от значение за случая, което е довело до издаване на един незаконосъобразен административен акт в противоречие и с целта на закона. С оглед на изложеното счита, че заповедта на главния архитект на Столична община е издадена без да е извършен анализ, дали са настъпили промени на общественно-икономическите условия или устройствени условия в нарушение на чл. 134, ал. 1, т. 1 ЗУТ, което представлява самостоятелно основание за отмяна на индивидуалния административен акт. Твърди, че със Заповед № САГ24-РА53-376/23.05.2024 г. на главния архитект на Столична община се допуска изграждането на: 1. в УПИ Х1V-9919 две сгради - едната с височина до 49.50 метра и втора с височина до 15.0 метра и две нива подземни гаражи; 2. В УПИ XV-9918 - сграда с височина до 49.50 метра и две нива подземни гаражи. Сградите са разположени свободно по смисъла на параграф 5, т. 21 ДР на ЗУТ. С оглед на горното се посочва, че със заповедта е допуснато нарушение на нормите на чл. 31, ал. 2 и чл. 35 ЗУТ относно минималните разстояния на сградите на основното високо застрояване до страничната граница и до границата към дъното на урегулирания поземлен имот, както и до вътрешната граница на ПИ. От изток е допуснато нарушение на минималното отстояние между сградите в УПИ Х и УПИ XIV, което при изграждането на сграда с височина е кота корниз 50 метра в УПИ XIV ще засенчи изцяло сградата, предвидена да се построи в притежавания от „ИП Пропъртис“ ЕООД поземлен имот. Видно от приложената към заповедта Графична част една от сградите, предвидена да се построи в УПИ Х е с кота корниз 8 м, което още повече налага да се спазват минималните нормативни изисквания. В противен случай се сочи, че лицата, които ще използват предвидените за построяване сгради в УПИ Х ще виждат насреща една стена, в разрез с понятието устойчива и приятна среда. На следващо място са посочени и доводи, че в случая не е налице и основание за намаляване на изискващото се разстояние между сградите, тъй като не са налице основанията за прилагане на чл. 36, ал. 1 ЗУТ. С оглед на горното жалбоподателят приема, че с процесната заповед е допуснато нарушение на чл. 31 и чл. 35 ЗУТ, което представлява самостоятелно основание за отмяна на Заповед № САГ24-РА53-376/23.05.2024 г. на главния архитект на Столична община. Релевират се и доводи, че отстоянието на сградите в УПИ XIV от сградите в съседния УПИ Х и страничната граница и до границата към дъното на урегулирания поземлен имот, както и до вътрешната граница не е отразен в графичната част на процесната заповед, а в текстовата част единствено е посочено, че с проекта се спазват изискванията на чл. 35, ал. 2 ЗУТ без да се излагат мотиви. Твърди, че по отношение на съответствие с изискванията на чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал. 2 и ал. 3 ЗУТ е направен кратък анализ как новото застрояване ще засегне реализираното застрояване в УПИ IX- 8, но не е отчетено предвиденото застрояване в УПИ Х. Сочи, че този факт прави заповедта немотивирана, не е с изпълнено задължението на административния орган за изясняване на всички релевантни за случая обстоятелства (чл. 35 АПК) и затруднява правото на защита на засегнатите лица, включително оспорващото дружество. Моли се за отмяна на заповедта и за присъждане на сторените по делото

съдебно-деловодни разноси.

По делото е постъпило становище от ответника, обективизирано в съпроводителното писмо, с което е изпратена преписката към съда. Изразено е становище за неоснователност на жалбата. Посочено е, че видно от графичната част на плана, а и от мотивите на заповедта поземлени имоти с идентификатори 68134.4081.9918 и 68134.4081.9919 се урегулират по имотните им граници по действащата кадастрална карта, без да се променя уличната регулация. Тъй като поземлените имоти попадат в УПИ VIII „за оо“, урегулирането по имотните им граници е свързано с изменение на УПИ VIII „за оо“. Урегулирането на поземлените имоти по имотните им граници съгласно одобрената кадастрална карта е основен принцип при устройството на територията, тъй като кадастралните граници на имотите очертават и границите на собствеността, която притежават заявителите. В случая ПИ с идентификатори 68134.4081.9918 и 68134.4081.9919 е посочено се урегулират в нови УПИ XIV-9919 „за смесена сграда и 2пг“ и УПИ XV-9918 „за смесена сграда и 2пг“ по имотните си граници, очертани от действащата кадастрална карта, за което е налице правното основание на чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. Това е самостоятелно правно основание за урегулиране на поземлените имоти и за прилагането му не е необходимо съгласието на собствениците на съседни имоти, тъй като в противен случай границите по кадастралната карта не биха имали значение. Сочи се, че при урегулирането новите УПИ се отреждат за поземлените имоти, съгласно действащата кадастрална карта, което също е задължителен принцип, следващ от нормата на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, тъй като плановете е задължително да се изработват върху актуална кадастрална карта. Отреждането на новите УПИ за имотите по действащата кадастрална карта е именно основаниято на чл. 131, ал. 1, т.1 във връзка с ал. 2 от ЗУТ. Сочи, че одобряването на кадастралната карта за територията е винаги обстоятелство, явяващо се промяна в устройствените условия, при които е одобрен действащия ПУП и то именно налага отреждането на новите УПИ за поземлените имоти по КК. Твърди, че за промяната на предназначението е необходимо единствено съгласието на собствениците на имотите, каквото е налице, поради което е налице и правното основание на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ. Посочва, че имотите, граничещи с новообразуваните УПИ са с нежилищно предназначение, за което в заповедта са изложени подробни аргументи, от които е направен извода, че са спазени изискванията на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ към съседни УПИ с определена нежилищна функция. Твърди, че застрояването в нов УПИ XV-9918 „за смесена сграда и 2пг“ е разположено от по неблагоприятната посока, северозапад спрямо реализираното застрояване в УПИ IX-8 „за офиси, автосервиз, автомивка, жс и пг“, с което е спазен чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 32, ал.2, ал. 3 от ЗУТ през дъно на УПИ. Предвид горното счита, че оспореният ПУП е процедиран изцяло в съответствие с нормативните изисквания за одобряване на регулацията и застрояването и съгласно предвижданията на ОУП на СО.

По делото се постъпило становище от заинтересованата страна „Кристалтон имоти“ ООД, като са изложени аргументи за неоснователност на жалбата. Постъпило е и становище и от „Тереус“ ЕООД, в качеството ѝ на заинтересована страна, в което се сочи недопустимост на жалбата поради липса на правен интерес, тъй като жалбоподателя не попада в категорията на засегнатите лица от заповедта.

В проведено заседание жалбоподателят – „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, се представлява от адв. А., която поддържа жалбата и моли да бъде уважена. Претендира разноси, за които представям списък, с доказателства за извършването им. Прави възражение за прекомерност на претендираните разноси от представителя на заинтересованата страна „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД. Представя писмени бележки.

Ответникът – главен архитект на Столична община, се представлява от юрк. П., която оспорва

жалбата и моли да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира разноски в размер на юрисконсултското възнаграждение. Представя писмени бележки.

Заинтересованата страна – „КРИСТАЛТОН ИМОТИ“ ЕООД, се представлява от адв. С., който моли за оставяне без уважение на жалбата като неоснователна, необоснована и недоказана. Представя писмени бележки. Претендира разноски, за което представям списък с разноските Заинтересованата страна – „ТЕРЕУС“ ООД в процеса променен на „БИЛДИНГ ПРО“ ЕООД, се представлява от адв. К., която моли за отхвърляне на жалбата. Счита, че жалбоподателят няма качество на заинтересована страна и няма правен интерес от обжалване. Представя писмени бележки. Претендира разноски, за което представя списък. Претендира редуциране на адвокатското възнаграждение до минималния размер.

СГП не прави искане за конституиране като страна и не изпраща представител.

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

Административното производство е започнало със заявление вх. № САГ21-ГР00-2598/30.11.2021 г. /л. 387 и л.628/, подадено от М. К. и А. П. чрез пълномощник с искане за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: кв. 1, УПИ VIII „за оо“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.4081.9794, 68134.4081.9795, 68134.4081.9796, местност „Ц. шосе-Караулката“, район „М.“ СО за създаване на нови УПИ VIII-9796 „за офиси, магазини, обществено обслужване и 2пг“ и УПИ XIV-9794, 9795, 9796 „за офиси, магазини, обществено обслужване и 2пг“.

Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на ПУП, съгласно чл. 135, ал. 2 от ЗУТ; документи, доказващи собствеността върху ПИ 68134.4081.9794, 68134.4081.9795, 68134.4081.9796; скици, издадени от СГКК-С. за поземлените имоти; комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР; вносна бележка за платена такса към бюджета за административна услуга.

Със заповед № РА50-140/10.02.2022 г. на Главния архитект на СИ е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПРЗ в териториален обхват: кв. 1, УПИ VIII „за оо“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.4081.9794, 68134.4081.9795, 68134.4081.9796, местност „Ц. шосе-Караулката“, район „М.“ СО. Няма данни Заповедта да е била обжалвана.

Със заявление с рег. № САГ21-ГР00-2598-/5/ от 15.11.2022 г. е внесен за одобряване проект в обхвата, разрешен със № РА50-140/10.02.2022 г. /л.359/.

След изменение на кадастралната карта ПИ с идентификатори 68134.4081.9794, 68134.4081.9795, 68134.4081.9796 са с нови идентификатори 68134.4081.9918 и 68134.4081.9919.

В документацията е посочено, че проектът е съгласуван от „Софийска вода“ АД /такова съгласуване не се съдържа в кориците на преписката/, СДВР /л.274/, ГД ГВА /л.272/, отдел „Благоустройствени дейности“ при СО /л.416/, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД /л.373/ като са изложили становища по него. Посочено е, че са представяни изходни данни от „Овергаз мрежи“ АД /не се съдържат/.

На 21.04.2023 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи /л.278/.

С писмо от 02.05.2023 г. „Кристал тон-2“ ЕООД е уведомено от НАГ за противоречия в проекта за ИПРЗ с мотивираното предложение и заповед № РА50-140/10.02.2022 г., както и с чл.31, ал.2, ал.5 от ЗУТ и чл.32, ал.2 във вр. с ал.3 от ЗУТ. Поискано е представяне на ново решение, което да съответства на посочените разпоредби, както и да се нанесе действащия план за застрояване и да се докаже изпълнение на чл.32, ал.1 от ЗУТ. Поискано е проектната документация да се допълни с извадка от действащия ПУП в изпълнение на наредба № 8 за ОСУП /л.269/.

С писмо от 07.09.2023 г. Кмета на район „М.“ СО е уведомил НАГ за постъпило възражение от

15.08.2023 г. и е изразил становище, че съгласно Протокол № 10/11.08.2023 г. на РЕСУТ, експертният съвет няма забележки към проекта и предлага на НАГ към СО за последващо процедиране /л.188/.

На 27.11.2023 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи съгласно забележка на ОЕСУТ /л.191/.

На 05.09.2023 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи във връзка с отразяване на виза за УПИ Х-1110 /л.260/.

Липсват данни в преписката, проекта да е съобщен на заинтересованите лица.

Постъпило е възражение на 15.08.2023 г. в НАГ от собственика на ПИ 68134.4081.1110, като последният е уведомен, че възражението му ще бъде разгледано от ОЕСУТ /л.266 и л.265/.

Проведен е ОЕСУТ на 06.02.2024 г. обективизиран в протокол № ЕС-Г-11/06.02.2024 г. /л.137/, като е разгледано постъпилото възражение и са дадени служебни предложения към проекта /л.140/.

На 28.02.2024 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи съгласно забележка на ОЕСУТ от 06.02.2024 г. /л.152/.

На 29.02.2024 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи /л.144/.

На 26.02.2024 г. е постъпило заявление с внасяне на допълнителни документи /л.144/.

Проектът е разгледан на ОЕСУТ на 12.03.2024 г. видно от Протокол № ЕС-Г-17/12.03.2024 г. /л.121/. Проектът е приет като е предложено сле изпълнение на служебни предложения да бъде издаден административен акт за одобряването му. Със заявление от 26.03.2024 г. /л.124/ са представени корекциите по служебните предложения на протокола.

Протокол № ЕС-Г-17/12.03.2024 г. на ОЕСУТ е одобрен от Кмета на СО чрез заместващ /не е представена заповед за заместване/ с рег. № СОА20-РД91-472 (169)/ 03.04.2024 г. /л.110/.

С писмо от 14.05.2024 г. „Кристал тон-2“ ЕООД е уведомено за процедурата и за това, че е необходимо представяне на съгласие на собственика на ПИ с идентификатор 68134.4081.9919 /л.108/.

На 16.05.2024 г. е постъпило заявление за одобряване на ПУП от „Кристал тон-2“ ЕООД /л.79/.

По преписката е налично заявление за одобряване на ПУП, подадено от „Тереус“ ЕООД с дата на подписа 28.02.2024 г. /л.150-л.151/.

Последвало е издаване на Заповед № САГ24-РА53-376/ 23.05.2024 г. на Главния архитект на СО /л.71- л.76/, с която се одобрява проект за:

1. Изменение на план за регулация на кв.1, местност „Ц. шосе – Караулката“, район „М.“ СО на УПИ VIII „за оо“, като се създават нови УПИ XIV-9919 „за смесена сграда и 2пг“ и УПИ XV - 9918 „за смесена сграда и 2пг“ по имотните граници на поземлени имоти 68134.4081.9918 и 68134.4081.9919 и остатъчен УПИ VIII „за оо“ без да се променя уличната регулация по зелените и кафяви линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

2. Изменение на план за застрояване на местност „Ц. шосе - Караулката“, район „М.“ СО, кв. 1, с предвиждане на ново застрояване в нови УПИ XIV- 9919 „за смесена сграда и 2пг“ и УПИ XV - 9918 „за смесена сграда и 2пг“ и остатъчен УПИ VIII „за оо“ при спазване на писмо изх. № 56-02-71/21.03.2023 г. от ГД ГВЛ за съгласуване на проекта с „максимална абсолютна проектна кота на най-високата точка на застрояване, както следва: за сграда № 1, ПИ 68134.4081.9918 - 634,14 м.; за сграда № 2, ПИ 68134.4081.9919 - 638,39 м“ съгласно приложения проект

В разпоредителната част на заповедта е посочено още, че въз основа на одобрения план за изменение на план за регулация и застрояване не може да се издава виза за проектиране, да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имот и/или сгради, включително през улицата.

„ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД е уведомено от Кмета на район „М.“ СО, че е издадена

процесната заповед с писмо от 06.08.2024 г. /л.35/. Писмото е получено на 08.08.2024 г. /л.67 гръб/.

В хода на съдебното производство е допусната СТЕ, изготвена от вещо лице арх. И. Я. Я.. Вещото лице приема, че според Общия устройствен план на Столичната община (ОУП на СО), приет от МС с Решение № 960 от 16 декември 2009 г., устройствената зона, в която попадат имотите, на жалбоподателя и имотите, предмет на ИПРЗ е „Смф“ (Смесена многофункционална зона). Териториите отнасящи се към групата на смесените многофункционални устройствени зони са с многофункционално предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Арх. Я. приема, че в конкретния случай, предвид местоположението на имотите, предмет на процесния план, важи т. 5.4 от раздел „Урбанизирани територии“, т. 5 от колона 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО като е счел, че ограничаваща котата корниз на сградите е до 75 м. Според вещото лице ИПРЗ, одобрено със Заповед РД-09-50-260/14.03.2012 г. на главния архитект на СО, представлява обобщение на изброените в заповедта планове и е действащият към времето на издаване на процесната заповед и към настоящия момент ПУП -ПРЗ за територията в обхвата на процесния план, а именно - поземлените имоти попадащи в границите на УПИ VIII „за оо“. Приел е, че предвид устройствената зона „Смф“ по ОУП на СО, всички изброени по-горе УПИ са с нежилищно предназначение - за обществено обслужване, в т.ч. и УПИ X-1110 собственост на жалбоподателя.

В проведеното съдебно заседание на 09.09.2025 г. вещото лице поддържа заключението си, а на допълнително поставените въпроси пояснява следното:

- предмет на настоящото дело е застрояването в кадастралните имоти 9918 и 9919, които са предмет на плана. Жалбата е от собственика на кадастрален имот 1110. Връзката между тези имоти е само и единствено, че те са имоти, предназначени за нежилищно застрояване. По отношение на УПИ VIII разстоянията са определени, както се определят за жилищно застрояване.
- Конкретното изменение на плана се отнася само за имотите, собственост на заинтересованата страна, които се образуват два нови УПИ и бъдещото застрояване в тях се съобразява с предвиденото съгласно в действащата виза. Тази виза запазва своето действие до момента на издаване на разрешение за строеж на ново строителство в съответствие с нея или по искане от собственика на имота да бъде издадена друга виза, съобразена с общите параметри на плана.
- С одобрено изменение, в частта му относно УПИ XIV и УПИ XV, не се променя предназначението на имота. Променя се броят на имотите, тъй като от един имот се обособяват два с установените кадастрални граници на собственост и с изменението на плана за застрояване се конкретизира ново застрояване, съобразено с новата граница между двата имота при респектиране всички останали граници, които не се променят. Не се променя нежилищното предназначение на двата имота, съгласно действащата към момента на изработването и одобряването на плана кадастрална карта.

Експертизата е приета от ответника и заинтересованите страни, но е оспорена от

жалбоподателя като е направил искане за допускане на допълнителна такава. Съдът не е допуснал изготвянето на допълнителна СТЕ. С молба от 08.10.2025 г., подадена от „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, чрез адв. А. е направено ново искане този път за допускане и изслушване на тройна съдебно-техническа експертиза, която да отговори на въпросите поставени по първоначалната такава, като се иска разширяване обхвата на експертизата с формулираните задачи от оспорващия в молба от 31.07.2025 г., поради което е и допуснато изготвянето на тройна съдебно-техническа експертиза по делото.

Тройната експертиза приема следното:

- Изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ са приложими по отношение на жилищни сгради или когато в съседните имоти са разположени жилищна и нежилищна сграда. Поради това, че предвиденото отреждане е за нежилищни сгради, приложима е нормата на чл. 35, ал. 2 ЗУТ.
- Нормите на чл. 35, ал. 2 ЗУТ за разполагане на сградите в имотите предмет на процесната заповед са изпълнени. Имотът на жалбоподателя - УПИ Х-1110 „за ОО“ е предназначен за нежилищна сграда. Предвидените с процесния план за УПИ XIV-9919 „за смесена сграда“ сгради с височина 49,50 м и до 15,00 м са също нежилищни (смесени) сгради. Що се отнася до нормите на чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, включително по отношение на имота, собственост на жалбоподателя УПИ Х—те са относими за жилищни сгради и са неприложими в случая.
- Тъй като 50-метровата сграда на север в УПИ XIV хвърля сянката си в посока, обратна на нея, единственият случай на частично засенчване би бил много рано сутрин или късно вечер през лятото, когато слънцето изгрява/залязва леко на север от оста изток-запад. По-малката част от тази сграда е разположена от изток / успоредно на [улица] - о.т 103 /засенчва частично предвидената в УПИ Х сграда.
- Действащият за имотите - предмет на плана подробен устройствен план е този, представен по делото на лист 129. В него са отразени всички предходни изменения и издадени визи за кв. 1, така както са подробно описани от СТЕ в същия раздел. ПУП — ИПРЗ е изработен върху действащата към момента на неговото одобряване кадастрална карта - изменение с проект: 01-246846-04.05.2022 от 04.05.2022 г., за приемането на което от АГКК е издадено Удостоверение № 25-147158-20.05.2022 г.
- Имот с идентификатор 68134.4081.9919 е урегулиран с оспорения план по границите си в КК и за него е урегулиран (отреден) нов УПИ XIV-9919 „за смесена сграда“.
- По действащия план, УПИ Х-1110, собственост на жалбоподателя е с конкретно предназначение — „за обществено обслужване “. По плана одобрен с процесната заповед, УПИ XIV-9919 е с конкретно предназначение „за смесена сграда и 2ПГ“, т. е. - за сгради с нежилищно с предназначение.
- Поземлените имоти, предмет на плана попадат в смесена многофункционална устройствена зона („Смф“). В тази устройствена зона, съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО могат да се отреждат поземлени имоти или територии с конкретно предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Тази устройствена зона не предвижда

конкретно предназначение „за смесено предназначение“. Затова в ПУП се определя функционалното предназначение на УПИ, дори то да се реализира в една сграда със смесено предназначение, съгласно § 5, т. 29а от ЗУТ. За пълната експертизата е установила, че в новообразувания УПИ XIV-9919 „за смесена сграда и 2ПГ“ са предвидени две сгради. Трябва да се има предвид, че смесените зони позволяват планиране на различни конкретни предназначения за отделни имоти.

- Изискуемите разстояния между вътрешните регулационни граници на УПИ и жилищните сгради разположени в тях, съобразно нормата на чл.35, ал.2 ЗУТ е не по-малко от 3 м. Разстоянието, на което следва да отстоят от регулационните граници новопредвидените сгради в УПИ XIV-9919 „за смесена сграда и 2ПГ“ е равно и по-голямо от 3 м.
- Географското положение на имотите е североизток -юг/югозапад.
- Имот 68134.4081.9918 не граничи имота на жалбоподателя.
- Имоти с идентификатори №№68134,4081.9918 и 68134.4081.9919 попадат устройствена зона „ Смф “ (Смесена многофункционална зона) по действащия ОУП. Според Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).
- Одобрено със заповедта предназначение на УПИ „за смесена сграда и 2ПГ“ не е допустимо за тази устройствена зона.
- Представения ПУП, състоящ се от графична част- план за регулация и план за регулация и застрояване и текстова част- обяснителна записка не отговарят на изискванията на НАРЕДБА №8 ОТ 14 ЮНИ 2001Г. ЗА ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ (ЗАГЛ. ИЗМ. - ДВ, БР 22 ОТ 2014 Г., В СИЛА ОТ 11.03.2014 Г.). Вещите лица се посочили следните несъответствия:
- Текстовата част, оформена в обяснителна записка не съответства по съдържание на чл.48, ал.5, т.1 във връзка чл. 49, ал. 1, т. 4 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, като не съдържа общи положения и съществуващи условия - кратка историческа характеристика, общи цели и задачи, териториален обхват, физико-географски условия, релеф и изложение на територията, микроклиматична характеристика, инженерно-геоложка характеристика с изводи за строителните условия, санитарно-хигиенни условия, демографска основа, състояние на сградния фонд, защитени територии за опазване на културното наследство по ЗКН, защитени територии и защитени зони по ЗЗТ и ЗБР, зелена система, отдих и спорт, обществено обслужване и техническа инфраструктура, обемно-пространствена характеристика, баланс на територията, изводи от състоянието - общи и специфични проблеми; прогнозно развитие на територията и устройствените зони съобразно предвижданията на схемите и плановите от по-горна степен, етапи за реализация на плана.
- Не са представени правила и нормативи за прилагане на ПРЗ, съгласно чл. 48, ал. 5, т. 3 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове;
- Съгласно чл. 49 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, окончателния проект на ПУП, подлежащ на одобряване се състои от план за регулация и план за застрояване, представени като отделни чертежи.

- В регистъра на ПУП, поддържан от НАГ-СО са открити заповед за одобряване на ПУП с приложени план за регулация и план за регулация и застрояване, като приложения към ИАА, подпечатани с печат „одобрявам“.

- Не е представен план за застрояване.

- Чертежът с наименование план за регулация и застрояване не може да се приеме за план за застрояване, защото не отговаря по форма на такъв план, а именно: елементите на регулацията не са изчертани в черен цвят, съгл. т.8.1 от Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, устройствените зони не са оцветени, съгл. 8.2 от Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, поради това, че планът представлява изменение на действащ план, планът за застрояване се изработва съгласно изискванията на т.8.12 от Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 от Наредба №8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

- Представеният ПУП е изработен на непрозрачна хартиена основа, което противоречи на чл. 65, ал. 5 от Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, съгласно който измененията на ПУП се изработват на недеформируема прозрачна основа.

В проведеното съдебно заседание на 30.03.2026 г. вещите лица поддържат заключението си, а на допълнително поставените въпроси поясняват следното:

- Зоната СМФ е определена в приложението към чл. 3 от ЗУС на СО и тези устройствени зони представляват общото предназначение на териториите по ОУП. В това приложение, в тази смесена зона са дадени конкретните предназначения, които могат да придобиват имотите, когато се планират с ПУП. Именно в това приложение не е посочено, че в СМФ, определена с ОУП може да има имоти със смесено предназначение. В зона СМФ не може да има имоти със смесено предназначение и респективно смесени сгради.

- В Наредба № 8 на МРРБ за обема и съдържанието на устройствените планове са посочени изискванията относно обема, съдържанието и формата на плановете. Представеният ПУП не отговаря на тези изисквания, поради текстовите материали към ПУП, които са задължителни и не отговарят на изискванията на Наредба № 8 относно съдържанието. Наредбата изисква да бъде представен поотделно план за регулация и отделно от него план за застрояване. План за застрояване не е представен. Представен е план за регулация и застрояване, но даже и да се приеме, че заглавието е грешка или е написано формално, този графичен материал не отговаря на изискванията на Наредба № 8, тъй като в този план всички линии трябва да бъдат с черен цвят, а само линията на застрояването трябва да бъде в червено според специалистите. Планът, предаден по делото, не съдържа печат, одобрен от кмета на СО. В регистъра на ПУП може да се намерят одобрените копия. Този план за регулация и застрояване не е представен съгласно изискванията по отношение на това, че от едната страна на чертежа трябва да се намира текущото състояние, а от друга новото планирано състояние. Това нещо не е изпълнено. Планът не отговаря и на изискванията на техническо оформяне по Наредба № 8.

- В нормативните актове са степенувани посоките, в които могат да се разполагат

жилищните сгради. ЗУТ е определил и минимални отстояния между тях. Вещите лица посочват, че тяхното изследване е във връзка с физическото засенчване на сградата, без да се интересуват дали то е нормативно определено. Направено е със софтуер, който отговаря, че тя се засенчва в определени части от денонощието.

- Конкретно предназначение на имот и конкретно предназначение на сгради са две различни понятия. Конкретното предназначение на имота съгласно чл. 103 от ЗУТ следва общото предназначение, дадено в ОУП. Правилата и нормативите към всеки ОУП, за всяко общо предназначение се определят от конкретните предназначения, които могат да се намират в отделните имоти. Конкретните предназначения са дадени в чл. 8 от ЗУТ. Едното от тях е смесено предназначение. Имотът трябва да бъде със смесено предназначение, но той не е с такова, тъй като не може да бъде и е недопустимо съгласно ОУП на СО. В смесената многофункционална зона може да има много предназначения, тя затова е смесена.
- ОУП на СО няма одобрени специфични правила и норми, но и да има одобрени, те не касаят формата на ПУП. Всички ПУП съгласно чл. 2 от Наредба № 8 трябва да отговарят на изискванията на тази наредба и те са задължителни, както за възложителите и изпълнителите на плановете, така и за администрацията. Обяснителната записка към плана съдържа една страница, която в никакъв случай не отговаря на изискванията, посочени в чл. 48, които изисквания трябва да съдържат анализ на съществуващото положение, прогноза за развитие на територията, както и правила и нормативи за конкретното прилагане на плана.
- В ЗУЗ на СО, в ПЗР изрично е отбелязано, че тези норми, които не са уредени в ЗУЗСО за тях важи ЗУТ, респективно и подзаконовите нормативни актове. Тъй като в ОУП няма такива правила, той препраща към ЗУТ.
- В регистъра на ПУП към тази заповед са качени сканирани копия, с печатите на проектантите и с печат на СО.
- В одобрения план за регулация уличната регулация се изчертава в червен цвят, поправката на уличната регулация в оранжев.
- В плана за застрояване всичко, което се вижда в цвят на регулация, става черно. Единственото, което е в цвят, са сградите и зоните. Регулационните граници в плана за застрояване са черни, а в регулационния план са цветни.
- Планът за застрояване, без значение дали е нов или изменение се представя съобразно Наредба № 8 по еднакъв начин, с изключение на факта, че когато е изменение, в лявата част на чертежа се представя действащия план за застрояване.

Експертизата е приета от жалбоподателя, но оспорена от ответника и заинтересованата страна „Билдинг про“ ЕООД. Съдът е счел, че не следва да допуска повторна нова експертиза, но с оглед направеното оспорване и с обстоятелството, че вещите лица не са извършили проверка в НАГ на оригиналните документи, ги е натоварил отново да направят експертизата.

С постъпило по делото уточнение арх. В. и арх. К. посочват, че поддържат заключението по тройната СТЕ и нямат допълнителни становища по нея.

Вещото лице арх. П.-П. в депозирано становище от 26.06.2026 г. изменя заключенията в

цялост или частично по следните въпроси от тройната СТЕ, както следва:

- По отношение на въпрос № 1: Спазени ли са изискванията на чл. 31, ал. 2, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ по отношение на процесната заповед, касаеща недвижимите имоти, предмет на спора? Предвиденото застрояване в УПИ XIV съобразено ли е с изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ и чл. 35 от ЗУТ, вещото лице приема: Предвиденото застрояване не е съобразено с изискванията на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ. Съгласно §5, т. 29а от ДРЗУТ Сграда със смесено предназначение е нежилищна сграда, която се състои от самостоятелни обекти с различно предназначение, като при наличие на жилища, те заемат по-малко от 60 на сто от разгънатата ѝ застроена площ. При определяне предназначението на сградата ателиетата се считат за жилища. В чл. 37, ал. 3 от ЗУТ изрично е указано при сградите със смесено предназначение къде се разполагат обектите с нежилищно и жилищно предназначение в обема на сградата, а именно, обектите за нежилищни нужди се разполагат под жилищните обекти. Поради това отстоянията на предвиденото застрояване по отношение на обектите за нежилищни нужди трябва да отговаря на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, а за жилищните обекти на чл. 31, ал. 2 и 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 23, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, тъй като предвиденото застрояване е „високо“. В Наредба № 8, в Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1, в т. 11.2. и т. 12.3.6. много точно е обяснено по какъв начин и точно къде да се обозначат специфичните параметри в графичната част на проектите за ПУП и техните изменения. Отделно, в интерес на прецизността, тези специфични параметри, би следвало да се посочват и в текстовата част на проектите
- По отношение на въпрос № 2: Изпълнени ли са нормите за разполагане на сградите в имотите от процесната заповед на чл. 35 във връзка с чл. 32, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, включително по отношение на имота, собственост на доверителите ни - УПИ Х, вещото лице приема: Нормите са неотносими в случая, във връзка със заключението и отговора на Въпрос 1.
- По отношение на въпрос № 6: С какво предназначение са предвидени сградите в УПИ XIV-9919 „за смесена сграда и 2ПГ“ и УПИ Х-1110 „за Оо“, съобразно действащия за УПИ-Х и сега одобрения подробен устройствен план за УПИ-ХIV - жилищно или нежилищно, вещото лице приема: По действащия план, УПИ Х-1110, собственост на жалбоподателя е с конкретно предназначение - „за обществено обслужване“. По плана одобрен с процесната заповед, УПИ XIV-9919 е с конкретно предназначение „за смесена сграда и 2ПГ“, т. е. сграда с до 60 % жилища, вкл. ателиета, съгласно § 5, т. 29а от ДРЗУТ, в която трябва да се изпълнят изискванията на чл. 37, ал. 3 от ЗУТ по отношение на разполагането на нежилищните и жилищните самостоятелни обекти (нормите са цитирани към отговора на въпрос 1).
- По отношение на въпрос № 7: В каква устройствена зона попадат поземлените имоти - предмет на плана и допустимо ли е предназначението на УПИ „за смесена сграда и 2ПГ“ в устройствената зона, в която попадат имотите, вещото лице приема: ПИ, предмет на плана попадат в смесена многофункционална устройствена зона („Смф“). В тази устройствена зона, съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУТСО могат да се отреждат поземлени имоти и територии с конкретно предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други

допълващи функции, без да се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. Сградите „за смесено предназначение“ съдържат нежилищни и жилищни обекти до 60 % от разгънатата застроена площ и са допустими за устройствена зона „Смф“.

- По отношение на въпрос № 8: Какви са изискуемите разстояния до вътрешните регулационни граници на нежилищните сгради съобразно нормата на чл.35, ал.2 от ЗУТ? Какво е изискуемото разстояние, на което следва да отстоят от регулационните граници новопредвидените сгради в УПИ XIV-9919 „За смесена сграда и 2ПГ“ и спазено ли е то с плана, вещото лице приема: отстоянията на предвиденото застрояване по отношение на обектите за нежилищни нужди трябва да отговаря на чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, а за жилищните обекти на чл. 31, ал. 2 и 5 от ЗУТ, във връзка с чл. 23, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, тъй като предвиденото застрояване е „високо“.
- По отношение на въпрос № 12: Отговаря ли одобреното със заповедта предназначение на УПИ „за смесена сграда и 2ПГ“ за тази устройствена зона, вещото лице приема: одобреното със заповедта предназначение на УПИ „за смесена сграда и 2пг“ отговаря на тази устройствена зона.
- По отношение на въпрос № 13: Съответства ли одобрения ПУП на изискванията на Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, вещото лице приема: Одобреният с оспорваната заповед проект за ИПРЗ не отговаря на Наредба № 8 както по отношение на съдържание, т.к. не съдържа нов ПЗ, така и по отношение на техническо оформяне. Основните несъответствия са следните:
 - Представено е изменение на план за застрояване (ПЗ) В Приложение 1 към чл. 68, ал. 1 на Наредба № 8 в т. 8.12. изрично е записано, че „Поправки върху действащ ПЗ не се правят. При всеки случай на частично изменение на плана се разработва самостоятелен проект с извадка от действащия план, разположена в лявата част на чертежа, и проект на частичното изменение, който се изчертава като нов план за застрояване - в дясната част на чертежа. - В ПЗ следва и елементите на регулацията да бъдат изчертани с черен цвят съгласно Приложение 1 към чл. 68, ал. 1 на Наредба № 8, т. 8.1. „... В ПУП елементите на кадастъра се изчертават в черен цвят. В застроителната съставка на ПРЗ или в ПЗ в червен цвят се изчертават и елементите на регулацията“.
 - Представеният проект частично (лист 1/3 и лист 3/3) е изработен на прозрачна недеформируема основа както се изисква в чл.65, ал.5 от Наредба № 8. Лист 2/3 и 4/3 са на хартия.
 - Графичната част изцяло не съответства на Таблица 2 от приложение № 2 към чл.68, ал.2 на наредба № 8.

В проведеното съдебно заседание от 06.07.2026 г. вещите лица поддържат допълнително изразени от тях становища. Допълнителното заключение е оспорено от заинтересованата страна „Билдинг про“ ЕООД. Поискана е нова експертиза, която не е допусната от съда.

При така установеното от фактическа страна съдът достигна до следните правни изводи: Жалбата е процесуално допустима - подадена е от надлежна страна в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. С писмо от 06.08.2024 г. на л.35 жалбоподателят е уведомен за издадената заповед. Писмото е получено на 08.08.2024 г., видно от известие за доставяне на л.67 гръб. Жалбата е подадена в деловодството на СО Район М. на 16.08.2024г., което я прави

подадена в срок.

Разпоредбата на чл. 131, ал. 1 във вр. с ал. 2 от ЗУТ очертава кръга на заинтересованите лица, за които законодателят признава право на жалба срещу индивидуалните административни актове за одобряване на подробни устройствени планове, какъвто акт е процесната заповед. Съгласно чл. 131, ал. 1 от ЗУТ заинтересовани 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. В съответствие с разпоредбата на чл. 131, ал. 2 от ЗУТ, непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП недвижими имоти са: имотите - предмет на самия план; съседните имоти, когато с подробния устройствен план се създава свързано застрояване между тях и имот или имоти, включени в обхвата на плана; съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана; имотите, за които с предвижданията на плана се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

В процесния случай безспорно се установява от приетите по делото писмени доказателства, че собственият на жалбоподателя имот, съставляващ УПИ Х - 1110, не е включен в обхвата на одобрения с оспорената заповед ПУП - ИПРЗ, както и по отношения на същия не се предвижда свързано застрояване с имотите, предмет на плана, и не се променят регулационните граници на собствения му имот, за да е налице по отношение на дружеството-жалбоподател качеството заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 и т. 2 от ЗУТ.

Жалбоподателят притежава право на собственост върху имот (ПИ с идентификатор 68134.4081.1110), непосредствено граничещ с имотите, предмет на изменението на подробния устройствен план. С оспорената заповед се одобрява изменение не само на плана за регулация, но и на плана за застрояване, като се променя предназначението на имота от „за ОО“ (обществено обслужване) за нови УПИ с предназначение „за смесена сграда и 2ПГ“ и се допуска ново застрояване. В конкретния случай промяната на плана за застрояване не представлява формално изменение на устройствените показатели, а води до съществена промяна в характера и начина на използване на съседния имот, съответно до възможност за реализиране на нов строеж с различно функционално предназначение и параметри. Поради непосредственото си съседство жалбоподателя попадат в кръга на заинтересованите лица по чл. 131, ал. 2, т.5 ЗУТ, тъй като неговият имот е пряко свързан с устройственото решение и може да бъде засегнат от предвиденото застрояване. От експертизата безспорно се установява, че е налице засенчване на имота на оспорвания от предвиденото застрояване в УПИ XIV-9919.

При така установената фактическа обстановка съдът прави следните правни изводи:

Съгласно чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл. 134, ал. 1 и, ал. 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма /на ЗУТ/.

Процедурата по изменение на ПУП е подробно регламентирана в раздел III, глава седма

на ЗУТ и предвижда възможност на лицата по чл. 131 да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление до кмета на общината (чл. 135, ал. 1); когато искането е за изменение на подробен устройствен план, към заявлението е необходимо да се приложи скица с предложение за изменението му; издаване на заповед от страна на кмета на общината, с която разрешава или отказва да се изработи проект за изменение на плана в едномесечен срок от постъпване на заявлението; съобщаване на заповедта с която се разрешава да се изработи проект за изменение на плана, на заинтересованите лица по чл. 131 по реда на чл. 124б, ал. 2 и се публикуват в Единния публичен регистър по устройство на територията по чл. 5а; изработване на проект за изменение на плана; съобщаване на проекта на заинтересуваните лица, които могат да направят писмени възражения, предложения и искания по проекта; приемане на проекта от ЕСУТ; одобряване на проекта със заповед на кмета на общината. Проектът следва да отговаря и на изискванията на Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

В настоящия случай заповедта е издадена от компетентен орган. Съгласно разпоредбата на чл. 129, ал. 2, изречение първо от ЗУТ, подробиият устройствен план в обхват до един квартал, а в Столичната община и в градовете с районно деление - в обхват до три квартала, както и за поземлени имоти извън границите на населени места и селищни образувания, включително за необходимите за тях елементи на техническата инфраструктура, се одобрява със заповед на кмета на общината.

Заповедта е издадена и в предписаната от закона форма, като се състои от текстова и графична част.

Заповедта обаче е издадена при допуснати и съществени процесуални нарушения поради следното: Заповедта за допускане изработването на проект за подробиия устройствен план (на лист 363 и 364) е издадена без да е приложено мотивирано предложение за изменение на ПУП, съгласно чл.135, ал.2 ЗУТ, комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР, без да са налице доказателства за съобщаването на същата. По делото е постъпило писмо до арх. С. С. Кмет на Район „М.“, с копие до Н. С. П., като пълномощник на М. А. К. относно съобщаване на Заповед № РА50-140/ 10.02.2022 г. на Главния архитект на СО за разрешаване изработване на ПУП - ИПРЗ за УПИ VIII „за оо“, кв.1, м. „ Ц. шосе - Караулката“, район „М.“, в което изрично е посочено заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ по реда на чл.124б, ал.2 от ЗУТ от общинската администрация на район „М.“ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи за това места в съответната територия- предмет на плана. Към писмото са приложени самата Заповед за разрешаване изработването на проект за подобрен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване в посочения териториален обхват и други. Доказателства за публикуване на Заповедта на интернет страницата на общината не са представени, а това изискване е кумулативно заявено в цитираната по -горе правна норма. Видно от Заповед № РА50-140/10.02.2022 г. на Главния архитект на СО, е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване. Разглежданата Заповед представлява акт по разрешаване започването на процедурата по изработване на устройствен план и не представлява акт за одобряване на

самия план. Разгласяването на тази заповед по реда на чл. 124б от Закона за устройство на територията (ЗУТ) има за цел да уведоми заинтересованите лица, че е разрешено изработването на проект за ПУП. Това разгласяване, обаче, не замества процедурата по съобщаване на вече изработения проект за ПУП. Съгласно разпоредбите на ЗУТ, след изработване на проекта за ПУП следва да бъде проведена самостоятелна процедура по съобщаване на проекта на заинтересованите лица по смисъла на чл. 131 ЗУТ, при спазване на изискванията на чл. 128 ЗУТ. Именно на този етап собствениците и носителите на ограничени вещни права върху засегнатите имоти следва да получат възможност да се запознаят с проекта и да упражнят правото си на възражения. В конкретния случай, при положение че след издаването на Заповедта за разрешаване изработването на ПУП-ИПРЗ не е извършено съобщаване на изработения проект, а административният орган е преминал директно към издаване и съобщаване на заповедта за одобряване на ПУП, е налице нарушение на установения ред за провеждане на административното производство. Липсата на надлежно съобщаване на проекта представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила, тъй като пречат участието на заинтересованите лица в процедурата и ги лишава от възможността своевременно да изложат възражения и становища относно предвижданията на плана. Правото на участие на заинтересованите лица не се изчерпва с уведомяване, че е разрешено изработването на бъдещ проект, а включва възможност за запознаване със съдържанието на конкретния изработен проект преди неговото одобряване. Поради това може да се направи извод и при установяване от доказателствата по делото, че проектът за ПУП-ИПРЗ не е бил съобщен на заинтересованите лица преди неговото одобряване, е налице основание да се приеме, че административният орган не е изпълнил задълженията си по процедурата за разглеждане и одобряване на подробни устройствени планове. Заповедта за одобряване на ПУП-ИПРЗ е издадена при допуснато съществено процесуално нарушение, изразяващо се в липса на предоставена възможност за участие на заинтересованите лица като страна в производството по издаване на административния акт.

От приетата по делото тройна СТЕ, която съдът намира за обективно и компетентно извършена и с оглед поставените въпроси, съдът установява следното:

На поставения въпрос във връзка с одобреното със обжалваната Заповед предназначение на „за смесена сграда и 2ПГ“ за устройствената зона, вещите лица отговорят, че не е допустимо за тази устройствена зона с препратка към отговора на въпрос 7, съгласно който поземлените имоти, предмет на плана попадат в смесена многофункционална устройствена зона (СМФ). Вещите лица на поставения въпрос 13 дали съответства одобрения ПУП на изискванията на Наредба №8 от 14 юни 2001 за обема и съдържанието на устройствените планове (загл. Изм. С ДВ, бр.22 от 2014, в сила от 11.03.2014) отговарят, че представения ПУП, състоящ се от графична част-план за регулация и план за регулация и застрояване и текстова част - обяснителна записка, не отговарят на изискванията на цитираната Наредба. Посочват и конкретно несъответствията. В с.з. се правят пояснения, че зона СМФ е определена в приложението към чл.3 от ЗУС на СО, като устройствената зона/зони представлява общо предназначение на териториите по ОУП. В това приложение, в тази смесена зона са дадени конкретните предназначения, които могат да придобиват имотите, които се планират с ПУП. Вещите лица поддържат, че

представеният ПУП, одобрен с процесната Заповед, не отговаря на изискванията на цитираната по-горе Наредба, която изисква да бъде представен поотделно план за регулация и отделно от него план за застрояване, какъвто не е представен. Вещите лица допълват и, че обяснителната записка към плана, която съдържа една страница, не отговаря на изискванията на чл.48 от Наредбата, които изисквания трябва да съдържат анализ на съществуващото положение, прогноза за развитие на територията, както и правила и нормативи за конкретното прилагане на плана. Вещите лица са на мнение, че не е представен план за застрояване, а чертежът с наименование план за регулация и застрояване, не може да се приеме за план за застрояване, защото не отговаря по форма за такъв план.

В допълнителното заключение две от вещите лица са потвърдило изцяло заключението си, като от арх. Р. П. е представено Становище, но и то частично потвърждава, че предвиденото застрояване не е съобразено с изискванията на чл.31, ал.2 от ЗУТ, а относно това дали са изпълнени нормите за разполагане на сградите в имотите от процесната заповед на чл.35, във връзка с чл.32, ал.2 и ал.3 от ЗУТ, заема позиция че същите са неотнормирани в случая, тъй като основанията за одобряване чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ, посочено в оспорваната заповед, не е съотнормимо към конкретния случай, тъй като промяната на границите на урегулираните поземлени имоти по имотни граници, е отнормимо към линиите на застрояване в новообразуваните УПИ по никакъв начин не налага промяна на предназначението, както и, че изменението на регулацията в конкретния случай се основана на чл.134, ал.2, т.2 ЗУТ, И вещото лице арх. П. потвърждава, че одобреният с оспорваната заповед проект за ИПРЗ не отговаря на Наредба 8, както по отношение на съдържание, т.к. не съдържа нов ПЗ, така и по отношение на техническо оформяне, че при всеки случай на частично изменение на плана се разработва самостоятелен проект с извадка от действащия план, разположена в лявата част на чертежа, и проект на частичното изменение, който се изчертава като нов план за застрояване- в дясната част на чертежа. Пояснява, че графичната част изцяло не съответства на Таблица 2 от Приложение № 2 към чл.68, ал.2 от Наредбата.

Съгласно правилата на Глава 7, раздел IV от ЗУТ заинтересованите лица могат да искат изменение на влезлия в сила и действащ ПУП при наличие на основанията по чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Правилата на административното производство са разписани в чл. 135 от ЗУТ във вр. с Глава 7, раздел III от ЗУТ -подаване на искане за промяна на плана, допускане изработването на проект за промяна на плана, съобщаване на заинтересованите лица на изработения проект, внасяне и разглеждане на същия, ведно с постъпили възражения в общинския експертен съвет, като последният се произнася по постъпилите възражения и приема, респ. отхвърля проекта за изменение на плана, след което проектът за плана се одобрява със заповед на кмета на общината (арг. чл. 129, ал. 2 от ЗУТ).

От обсъдените по- горе писмени доказателства е видно, че така описаната процедура не е спазена. Липсват доказателства Заповед № РА50-140/10.02.2022 г. за разрешаване изработване на ПУП - ИПРЗ за УПИ VIII „ за оо“, кв.1, м. „ Ц. шосе - Караулката“, район „М.“ на главен архитект на Столична община да е била оповестена по реда на чл.135, ал.7 вр. чл.124б, ал.2 от ЗУТ, в който смисъл е налице и нарочно оплакване. Макар и в ЗУТ да не е предвидена обжалваемост на горната заповед, в

съдебната практика се приема, че същата подлежи на обжалване, тъй като с нея се спира прилагането на действащите устройствени планове в частите за които се отнася - чл. 135, ал. 6 ЗУТ, като с това се засягат права на носителите на ограничени вещни права, непосредствено засегнати от предвижданията на плана, който ще се изменя. Това обосновава и правната възможност за самостоятелното им оспорване по съдебен ред. Влизането в сила на горната заповед е предпоставка за издаване на оспорената такава. И това е така, защото същността на предварителното производство по допускане изработване на проект за изменение на ПУП се състои в проверка на правната му допустимост, в това число и за отсъствие на императивните ограничения от юридикотехнически характер. Този е смисъла от представяне на скица-проект на исканото изменение и посочване в заявлението за допускане на изработване на същински проект на правното основание. В тези параметри - правни и технически, както са посочени в заповедта за допускане разглеждане на искането за изменение на ПУП по същество, са предмет и на крайния административен акт за одобряването му. В процедурата по изработване на проекта и неговото одобряване не се доказва съществуването именно на правното основание и спазването на всички юридикотехнически норми за изменение на подробния устройствен план.

На следващо място, настоящият съдебен състав намира, че оспорената заповед в частта застрояване е постановена в нарушение на закона.

Като правно основание за издаване на оспорената заповед са посочени чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във вр. с чл. 136, ал. 1, чл. 134, ал. 1, т. 1 във връзка с ал.2, т.2 и т. 6 от ЗУТ. Правното основание за изменение на действащия ПУП по чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ е налице тогава, когато предвижданията по действащия ПУП са остарели и несъответни на общественоекономическите условия за развитие на района и конкретната територия или имот в обхвата му, тогава когато предвижданията по него възпрепятстват инвестиционните намерения на собствениците. В конкретния случай подобни настъпили съществени промени не се установяват, а и такива не са обосновани както в административната преписка по издаване на оспорения адм. акт, така и в самия него. В заключението на тройната СТЕ е посочено, че действащият за имотите, предмет на плана, подробен устройствен план е този, представен по делото на лист 129, коментиран в раздел 2.4, констатация 7 от констативно съобразителната част на единичната експертиза. В него са отразени всички предходни изменения и издадени визи за кв,1, така както са описани от СТЕ в същия раздел. И трите вещи лица изрично заявяват, че основанийето за одобряване в процесната Заповед - „ чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ", посочено в оспорваната Заповед, не е съотносимо към конкретния случай, тъй като промяната на границите на урегулираните поземлени имоти (УПИ) по имотни граници, е относимо само към линиите на застрояване в новообразуваните УПИ по никакъв начин не налага промяна на предназначението им. Законът има предвид настъпили съществени промени в общественоекономическите и устройствени условия, досежно конкретния поземлен имот, а не въобще в Република България, дори в населеното място, или квартала на същото. Данни за такива по настоящото липсват.

Стабилитетът на действащите устройствени планове (чл. 134 ЗУТ) е принцип, а изменението им - изключение, допустимо само при доказано наличие на изрично

предвидено в закона основание. Тежестта да установи фактическото основание на акта носи административният орган (чл. 170, ал. 1 АПК). Съгласно императивното изискване на разпоредбата на чл. 59, ал. 2, т. 4 от АПК, безусловно приложима по силата на чл. 219, ал. 3 от ЗУТ в производството по същия закон, административният акт следва да съдържа фактическите и правните основания за издаването му. Първите са необходим реквизит на акта и липсата им го опорочава съществено. Липсата на фактически основания представлява винаги съществено административно-производствено нарушение, водещо до отмяна на административния акт като незаконосъобразен, тъй като се препятства съдебния контрол. В случая е безспорно, че в оспорената заповед фактически основания по чл.134, ал.1, т.1 от ЗУТ за одобряване изменението на ПУП не се съдържат, а е посочено само правното основание в тази насока. Административният орган не е посочил кои факти и обстоятелства налагат да бъде разрешено изработването на процесния проект за изменение на действащ подробен устройствен план.

Заповедта формално се основава на чл.134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2, но фактически описва ситуацията на ал.2 на текста (обособяване на нови УПИ, промяна на предназначението от „оо“ към УПИ за смесена сграда). Съществува разлика между фактическото съдържание на акта и на основание каква норма органът твърди, че има право да го прави. В конкретния случай е налице материална незаконосъобразно и пълно несъответствие между факти и правна квалификация. Грешното правно основание не е само формален проблем, защото прикрива различна хипотеза на закона. Последното е съществено нарушение на материалния закон и самостоятелно основание за отмяна. В този смисъл Решение № 9862/18.10.2023 г. по адм. д. № 1802/2023 г., ВАС, II отд..

На следващо място като правно основание е посочен и чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ. Съгласно чл. 134, ал. 2 от ЗУТ, влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, освен на основание по ал. 1, 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 или е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план (т. 2), както и когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1 (имотите - предмет на самия план), както и на носителите на ограничени вещни права върху тях и на концесионерите (т. 6). Тези обстоятелства също не бяха установени по делото.

От съвкупната преценка на представените писмени доказателства и становището на вещите лица се установява, че одобреният проект не отговаря и на нормативно установените изисквания за обем, съдържание и форма на графичната част на ПУП. Съгласно чл. 115, ал. 1 и ал. 5 ЗУТ и чл. 116 ЗУТ устройствените планове се изработват в обем и съдържание, определени с наредбата по чл. 117 ЗУТ - именно Наредба № 8. Отклонението от тези изисквания е съществено като то засяга самия предмет на одобряване и прави невъзможна проверката на законосъобразността на предвижданията. Налице е порок във формата и съществено нарушение на административнопроизводствените правила - самостоятелни основания за отмяна по чл. 146, т. 2 и т. 3 АПК.

По делото се установиха пороци и на текстовата част на проекта - обяснителна записка,

която не отговаря на чл. 48, ал. 5 от Наредба № 8. Съгласно чл. 48, ал. 5, т. 1 от Наредба № 8 текстовите материали към ПУП съдържат общи положения и съществуващи условия - историческа-характеристика, дели и задачи, териториален обхват, физико-географски, микроклиматични, инженерно-геоложки и санитарно- хигиенни условия, състояние на сградния фонд, зелена система, обществено обслужване и техническа инфраструктура, обемно-пространствена характеристика, баланс на територията, изводи от състоянието и прогнозно развитие съобразно предвижданията на плановете от по-горна степен. Вещите лица категорично установиха, че записката не съдържа нито един от тези елементи.

Още по-съществено е, че не са изработени и одобрени правила и нормативи за прилагане на плана съгласно чл. 48, ал. 5, т. 3 от Наредба № 8. Правилата и нормативите за прилагане на ПУП не са самоцелно предвидени, а имат съществено и важно значение - те се одобряват заедно с плана и стават неразделна част от него, като именно чрез тях устройственото предвиждане получава конкретното си нормативно съдържание при прилагането на плана. Липсата им означава, че волеизявлението на органа е непълно по съдържание, а планът - неприложим по нормативно предвидения ред.

Съгласно чл. 103, ал. 4 ЗУТ - всеки подробен устройствен план трябва да съответства на общия устройствен план, а съгласно чл. 104, ал. 1 ЗУТ предвижданията на общите устройствени планове са задължителни при изготвянето на подробните. За територията на Столичната община това правило е доразвито в чл. 3 и чл. 4 от ЗУЗСО: общият устройствен план, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, заедно с правилата и нормативите за неговото прилагане и с Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО, определя за всяка устройствена зона допустимото предназначение и устройствените параметри, от които подробният устройствен план не може да се отклонява.

Не се спори, а и СТЕ установи, че поземлените имоти в обхвата на плана попадат в смесена многофункционална устройствена зона „Смф“ по действащия ОУП на СО. Съгласно ред 12 от Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО и правилата и нормативите за прилагане на ОУП на СО в тази зона поземлените имоти могат да се урегулират с конкретно предназначение за обществено обслужване, търговия, безвредни производства, жилища, спорт и атракции и други допълващи функции, без обекти за дейности с вредни отделяния и влияния. Изброяването на допустимите конкретни предназначения в правилата и нормативите за прилагане на ОУП е изчерпателно, именно чрез него планът от по-горна степен предопределя какво може да бъде отредено с ПУП в зоната. Сред допустимите конкретни предназначения за зона „Смф“ не фигурира конкретно предназначение „смесено“ или „за смесена сграда“. Следователно с ПУП в тази зона може да се отреди УПИ „за обществено обслужване“, „за търговия“, „за жилищно строителство“, „за спорт“ и т.н. - но не и УПИ с неконкретизирано „смесено“ отреждане. Смисълът на смесената многофункционална зона е, че в нейните граници може да има имоти с различни конкретни предназначения - един имот за обществено обслужване, съседният за жилища, трети за търговия. Многофункционалността е характеристика на зоната като цяло, а не разрешение отделният УПИ да остане с неопределено, „смесено“ предназначение. Точно това разграничение са направили и вещите лица в отговора на въпрос № 7 от тройната СТЕ: зоната „Смф“ не предвижда конкретно предназначение „за смесено предназначение“, което означава, че смесени сгради не са допустими, като

смесените зони позволяват планиране на различни конкретни предназначения за отделни имоти. Идентичен е и отговорът на въпрос № 12: одобреното със заповедта предназначение „за смесена сграда и 2ПГ“ не е допустимо за тази устройствена зона. „Смесеното предназначение“ е категория на общото, а не на подробното устройствено планиране. Систематиката на самата Наредба № 8 потвърждава извода. Съгласно чл. 4, ал. 6 от Наредба № 8 „смесено предназначение“ е едно от възможните предназначения на териториите, определяни с общите устройствени планове. За разлика от това, съгласно чл. 4, ал. 7 от същата наредба с подробните устройствени планове се определя конкретното предназначение на всеки отделен поземлен имот съгласно чл. 8 ЗУТ. Разпоредбата на чл. 8, т. 1 ЗУТ изброява конкретните предназначения в урбанизираните територии - за жилищни, обществено обслужващи, производствени, складови, курортни, вилни; спортни и развлекателни функции, за озеленени площи и пр. - и сред тях „смесено“ предназначение няма. Отреждайки УПИ XIV-9919 и УПИ XV-9918 „за смесена сграда и 2ПГ“, административният орган е пренесъл категория от нивото на общото устройствено планиране върху отделния поземлен имот и по същество е оставил конкретното предназначение на имотите неопределено - в пряко противоречие с чл. 8 ЗУТ и чл. 9, ал. 1 ЗУТ.

В допълнение тройната съдебно-техническа експертиза установява по категоричен начин и без противоречие между отделните вещи лица, участвали в състава ѝ че: (1) не е изработен и одобрен план за застрояване като самостоятелен чертеж съгласно чл. 49 от Наредба № 8; (2) одобреният чертеж „план за регулация и застрояване“ не може да бъде приет за план за застрояване, тъй като елементите на регулацията са изчертани в цвят, а не в черен цвят съгласно т. 8.1 от Приложение № 1 към чл. 68, ал. 1 от Наредба № 8, а устройствените зони не са оцветени съгласно т. 8.2; (3) в нарушение на т. 8.12 от същото приложение изменението не е разработено като самостоятелен[^] проект с извадка от действащия план и нов план за застрояване; (4) проектът е изработен върху непрозрачна основа в нарушение на чл. 65, ал. 5 от Наредба № 8; (5) обяснителната записка не отговаря на чл. 48, ал. 5, т. 1 от Наредба № 8, за правила и нормативи за прилагане на плана по чл. 48, ал. 5, т. 3 изобщо липсват; (6) отреждането „за смесена сграда и 2ПГ“ е недопустимо в устройствена зона „Смф“ по ОУП на СО, в която могат да се отреждат единствено конкретните предназначения, изброени в правилата и нормативите за прилагане на ОУП; и (7) по преписката липсват каквито и да било данни за основанието по чл. 134, ал. 1, т. 1 ЗУТ. Липсата задължителен графичен или текстов елемент, който е част от плана, на практика води до невъзможност планът да породи правилни правни последици.

С оглед на гореизложеното, настоящият съдебен състав намира оспорената заповед за незаконосъобразна - издадена при съществено нарушение на административно-производствените правила и на изискванията за форма и съдържание на устройствените планове, както и в противоречие с материалноправните разпоредби (чл. 146, т. 2, 3 и 4 АПК), поради което и следва да бъде отменена.

На основание чл. 143, ал. 1 от АПК, предвид изхода на делото и по повод направеното в срок искане, ще следва да бъдат присъдени на жалбоподателя разноските по делото. Жалбоподателят „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД е направил разноски в общ размер на 2 071,68 евро, както следва: за адвокатско възнаграждение в размер на 1300 лева, платен депозит за

експертиза 500 лева, платен депозит за тройна СТЕ – 1500 лева и доплащане за експертиза в размер на 402,08 евро, които разноси следва да се понесат от ответната страна. От ответника по делото не е направено възражение за прекомерност на адвокатското възнаграждение, такова е направено от процесуалния представител на една от заинтересованите страни. Съдът намира същото за неоснователно с оглед определения размер към минималния, определен в Наредба №1.

Водим от гореизложеното, АССГ, II отделение, 83-ти състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Заповед Заповед №САГ24-РА53-376/23.05.2024 г. на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „ИП ПРОПЪРТИС“ ЕООД, със седалище и адрес на управление [населено място], [улица], представлявано от управителя Н. М. сумата 2 071.68 евро, представляваща направени разноси по делото.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд с касационна жалба, подадена в 14-дневен срок чрез настоящия съд, считано от съобщаване на решението.