

РЕШЕНИЕ

№ 25828

гр. София, 25.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в публично заседание на 18.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **4802** 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 жалби на М. С. А., Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. срещу заповед № САГ25-РА53-800 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е одобрен проект за ПЗ и РУП за нов УПИ XVI – 530 „за смесено предназначение“ от кв. 198 по плана на м. „Центъра – западно направление - част“, р-н „В.“, СО съгласно приложения проект и относно съседни УПИ X-10, УПИ XV-4 и УПИ IX-19.

Жалбоподателите посочват, че са собственици на самостоятелни обекти в сгради в ПИ с идентификатори 68134.300.504, 523 и 529, които са съседни на имот с идентификатор 68134.300.530, както следва: 504 е съседен през улица, 523 – от изток, а 529 – от юг. Твърдят, че не са уведомени за проекта за изменение на плана, тъй като е липсвала обяснителна записка и становище на Министерството на културата, предвид факта, че имотът попада в групов паметник на културата. Предвиденото застрояване противоречи на изискването за хармонично и естетическо архитектурно- градоустройствено оформяне и не е съобразено с околното застрояване. Не са спазени отстоянията, предвидени в чл.21, ал.2 и чл. 32, ал.1 и 2 от ЗУТ, както и чл. 82, ал.4 и 5 от Наредба №7 от 22.12.2003г. Предвиденото застрояване нарушава и изискванията за целесъобразност съгласно чл. 108, ал.5 от ЗУТ. Поради това се иска от съда да отмени процесната заповед в оспорената част. Претендират се разноски. В осз Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. чрез адв. К. навеждат твърдения за незаконосъобразност на процесната заповед в частта, предвиждаща свързано застрояване със сградите в УПИ XV-4, тъй като същите нямат калкан в тази част. Подробни съображения излагат в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът - кмета на СО, в писмо от 13.05.2026г. оспорва жалбите. Претендира

юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованата страна- „Имоти инвест БГ“ ЕООД, редовно уведомена, чрез процесуалния си представител оспорва жалбите. Счита жалбата на М. А. за недопустима, а останалите жалби – за неоснователни. Претендира разности по списък. Подробни съображения излага в писмени бележки по съществото на спора.

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

Жалбоподателят М. С. А. се легитимира като собственик на апартамент в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от правото на строеж върху държавно място съгласно нотариален акт № 30, том LLXXXVII, дело № 27679/01.11.1993г. Жалбоподателят Г. П. М. се легитимира като собственик на апартамент в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ IX-19 от кв. 198, местност „Зона Б-2“, съгласно нотариален акт № 61, том IV, рег. № 3683, дело № 485/30.12.2021г. Жалбоподателите Т. С. С., В. Т. С. и Н. П. С. се легитимират като собственици на апартаменти и ателие в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от общите части на сградата и от дворното място, съставляващо имот №4 от кв. 198, местност „Зона Б-2-3“, съгласно нотариални актове № 46, том LXVII, дело № 13188/20.07.1995г., № 47, том LXVII, дело № 13189/20.07.1995г. и № 40, том LXXXII, дело № 19750/02.12.1992г.

Заинтересованата страна се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.300.530 с площ от 960 кв.м., с номер по предходен план 5 от кв. 198, парцел XVI, съгласно нотариален акт № 105, том I, рег. № 2285, дело № 98 от 07.07.20215г. Видно от скица – извадка от КК, имот с идентификатор 68134.300.530 е с площ от 960 кв.м. без сгради в него. Съгласно комбинирана скица на л. 390, за посочения ПИ няма УПИ в кв.198 по действащ регулационен план, одобрен със заповед № РД-50-546 от 24.10.1994г. на главния архитект на С. и решение №2 по протокол № 21 от 19.02.2001г. на СОС.

Със заповед № САГ22-РА53-104 от 19.08.2022г. на кмета на СО е допуснато изработването на ПУП – ИПРЗ и РУП за ПИ 68134.300.53., кв. 198, като се урегулира по имотни граници в УПИ съгласно чл. 17, ал.1 от ЗУТ и в него се предвиди оптимално, целесъобразно и законосъобразно застрояване съгласно приложеното задание. Видно от същото на л. 364-365, предназначението на новия УПИ е смесено с високо застрояване, свързано със съседен УПИ XV-4 съгласно проект на л. 352. Сресу заповедта не са постъпили възражения.

Със заявление № САГ22-ГР00-521 от 25.08.2022г. ЗС е поискала одобряване на проект за изменение на действащия план за регулация и застрояване (ПРЗ) и РУП за имот с идентификатор 68134.300.530 съобразно допуснатата процедура. Към заявлението е приложена декларация за липса на съществуваща дървесна растителност в ПИ 530. Видно от проекта за изменение на ПР, се създава УПИ XVI-530 за смесено предназначение. Видно от проекта за изменение на ПЗ, се предвижда сграда, отстояща на 15м от сградата в УПИ IX – 10а (ПИ 503), със стъпаловидна нарастваща етажност от 3 до 8 ет. Сграда отстои на 10 м от сградата в УПИ X-10 (ПИ 524) и покрива частично съществуващите калкани на сгради в УПИ XV-4. В РУП са представени котировки и силуети на сградата. Видно от обяснителна записка на л. 260-263, предвиденото застрояване е на улично-регулационните линии по [улица], като е съобразено със застрояването през улица, със застрояването на калкан, който се надстроява в УПИ XV-4, и се покрива частично с цел да не се засенчи сградата в кв. 199, и със застрояването към дъно, което е 4 ет. Паркирането е предвидено в подземни гаражи на 2 нива. Според РУП макс. височина на сградата е 25м, плътност на застрояване 70%, К. 5, мин.озеленена площ 15%. Проектът е съгласуван с директора на РИОСВ – С. без необходимост от провеждане на процедура по реда на гл.2 от Наредбата за ОС

с писмо от 09.01.2023г.; със заместник-министъра на културата с поставени изисквания преди и по време на строителството, видно от становище № СТ-84-472 от 25.08.2023г.; с експлоатационните дружества.

Проектът е обявен чрез залепване на уведомление на сградите на [улица] 28 и [улица]. В предоставения срок е постъпило възражение от жалбоподателя Г. П. М. – л. 199. Проектът е разгледан от ОЕСУТ, който с решение по т. 19 по протокол № ЕС-Г-71 от 19.11.2024г. е приел проекта, като не е уважил възражението. По проекта е изразено становище от кмета на район „В.“ с писмо № РВЕ25-ГР00-81 от 29.05.2025г. със забележки. Окончателният проект отново е съгласуван със зам.министър на културата със становище от 04.04.2025г. След отстраняване на забележките, е съгласуван от ОЕСУТ по т. 16 от протокол № ЕС-Г-72 от 10.09.2025г.

В резултат на основание чл. 17, ал.1 и чл. 114, ал.1, т.1 от ЗУТ е издадена процесната заповед, с която е одобрено изменението на ПУП – ПР чрез създаване на нов УПИ XVI-530 за смесено предназначение в кв. 198, по плана на м. „Центъра – западно направление - част“, р-н „В.“, СО, проект за ПЗ и РУП за нов УПИ XVI – 530 съгласно приложения проект. По делото няма данни кога процесната заповед е съобщена на жалбоподателите, като жалбите са подадени на 16.04.2026г.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което жалбоподателят М. С. А. притежава апартамент във вх. А на сграда с идентификатор 68134.300.504.2 в УПИ X-10. Тази сграда не се засича с новопредвидената в УПИ XVI-530, между тях не се изисква спазване на отстояния, тъй като разстоянията през улица се мерят перпендикулярно на оста на улицата, а тези сгради нямат засичащи се по перпендикуляр фасади. Същевременно жалбоподателят няма право на собственост върху ид.части от имот 504. Поради това според вещото лице същият не е засегнат от процесната заповед. Спазени са отстоянията между новопредвидената сграда и жилищната сграда 504.2 на [улица], вх. Б в УПИ X-10, която е 5-етажна и е изградена на регулационната линия. Височината ѝ е около 15м, а височината на новата сграда в нейната 3-етажна част е 10м, като се състои от нежилищни етажи с височина от около 3,3 м всеки. Разстоянието между двете сгради през улица е в размер на ширината на улицата – 10 м. Жалбоподателите Т. С. С., В. Т. С. и Н. П. С. са собственици на самостоятелни обекти в сграда в УПИ XV-4, ведно с ид.части от мястото, и са непосредствено засегнати от процесната заповед съгласно чл. 131, ал.2, т.2 от ЗУТ – поради предвиденото свързано застрояване с имота – предмет на плана. В УПИ XV-4 има съществуваща 4ет.сграда, за която с действащия ПУП- ПЗ (л. 103) е предвидено надстрояване с 6 ет. и плomba от два етажа с магазини и 8 ет. жилищна сграда с височина до 25м между съществуващите сгради в имота (втората е в дъното на парцела и е 3 етажна). В частта, в която калканите не се покриват, е приложен чл. 21, ал.2 от ЗУТ, за да не се засенчи жилищната сграда през улица и за изпълнение на указанията във влязло в сила съдебно решение № 8158 от 19.12.2013г. по адм. дело № 6975/2011г. на АССГ. Това е частта от новата сграда, която е на 3 ет., частта на 6 ет. и на 7 ет. В останалата си част застрояването в двата съседни УПИ се покрива в хоризонтално и вертикално отношение. Жалбоподателят Г. П. М. с собственик на апартамент в УПИ IX-19 и на ид.части от дворното място, което е съседно на нов УПИ XVI-530 откъм дъно. Спазено е приложимото отстояние по чл. 31, ал.2, т.2 от ЗУТ, което е 11,45м при минимум 6м, и отстоянието между сградите, което е 13м, при минимум 12м. Според вещото лице предвиденото застрояване в УПИ XVI-530 е съобразено с показателите на застрояване съгласно специфичните правила и нормативи за устройство и застрояване на м. „Центъра – Западно направление – част“ по действащия ПУП за кв. 198 от процесната местност, одобрен с решение № 322 на СОС от 26.05.2011г., отменено от съда в частта за имот 530. Налице е съответствие и с предвижданията на ОУП за зона Ц1. Относно съответствието с Наредбата за градската среда на СО, вещото лице посочва, че не са

приети стандарти по чл. 13 от наредбата, които да въвеждат специфични изисквания към ПУП. Такива има на ниво инвестиционно проектиране, което е следваща стъпка, относима към разрешаването на строежа, а не към ПУП. Според вещото лице предвиденото застрояване е в съответствие с чл. 108, ал.5 от ЗУТ, тъй като проектът е съобразен с околното застрояване като височина и отстояния, с новопредвиденото застрояване по действащия ПУП и предлага целесъобразно устройство на територията.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата на М. С. А. е недопустима като подадена от лице, което няма качеството на заинтересувано по смисъла на чл. 131, ал.1 и 2 от ЗУТ. От една страна сградата, в която този жалбоподател притежава апартамент – 504.1, не се засича с новопредвидената в имот 530, т.е. не е съседна през улица. По отношение на сграда 504.2, която се намира в УПИ Х-10, и в която този жалбоподател няма собственост, е нежилищна, поради което не са налице намалени разстояния по чл. 32, ал.1 и 3 от ЗУТ. Поради това тази жалба следва да се остави без разглеждане, а производството спрямо този жалбоподател да се прекрати на основание чл. 159, т.4 от АПК.

Жалбата на Г. П. М. е подадена от заинтересовано лице, пряко засегнато от оспорената заповед съгласно чл.131, ал. 1 и ал.2, т. 5 от ЗУТ, с оглед факта, че процесният ПУП за първи път урежулира ПИ 530 и дава предназначение на имота. Пряко засегнати от оспорената заповед са и жалбоподателите Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. съгласно чл.131, ал. 1 и ал.2, т.2 от ЗУТ. Съдът приема, че жалбите са подадени в срок предвид липсата на доказателства за датата на съобщаване на процесната заповед на жалбоподателите. Разгледани по същество, жалбите на Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. са неоснователни 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 за проекта, като един от жалбоподателите се е възползвал от възможността да подаде възражение. В него не се посочва, че не е уведомен за проекта за изменение на плана, нито за липса на обяснителна записка и становище на Министерството на културата. Останалите жалбоподатели не са подали възражения. Възражението на Г. П. М. е разгледано от ОЕСУТ и отхвърлено, тъй като не са налице намалени отстояния, а и сградата в ПИ 523 е откъм източната страна на новопредвидената сграда, т.е. за нея не е приложим чл. 32, ал.2 от ЗУТ.

Процесната заповед е в съответствие с материалния закон. Същата е издадена на основание чл. 17, ал.1 от ЗУТ – за урежулиране на неурежулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. В случая не е оспорено приетото с процесната заповед ИПР, поради което съдът приема, че това изменение е влязло в сила и не го обсъжда. По отношение на проекта за изменение на ПЗ, предвиденото застрояване е с преходна етажност, като е съответно на предвижданията на ОУП за съответната устройствена зона и на специфичните правила и нормативи за устройство и застрояване към ПУП от 2011г., одобрени със заповед № РД-02-14-645 от 29.03.2011г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството. Съобразени са отстоянията по чл. 31, ал.2, т. 2 от ЗУТ до границата към дъното с УПИ IX-19 – предвидени са 11,45 м, т.е. повече от 6м до регулационната линия, и по чл. 31, ал.4 от ЗУТ – предвидени са 13м, т.е. повече от 12м. Неоснователно е възражението на

жалбоподателя Г. П. М. за неспазване на отстояния по чл. 32, ал.2 от ЗУТ, тъй като в случая неговата сграда засенчва новопредвидената, а не обратно, защото е разположено източно от новопредвидената. Съобразени са изискванията по чл. 21, ал.2, изр.2 от ЗУТ, съгласно които непокриване на част от заварена калканна стена може да се допусне при условия и по ред, определени с правилата и нормативите по чл. 13, когато покриването на калканната стена води до нарушаване на други нормативи за височина и разстояния и когато се налага съобразяване с други заварени специфични дадености. "Свързано", според дефиницията на § 5, т.22 ДР ЗУТ, е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулирани поземлени имоти се разполагат допрени една до друга на имотните граници /регулационните линии/. Свързаното застрояване в съседни урегулирани поземлени имоти представлява допиране на сградите на основното застрояване или на постройките на допълващото застрояване. "Калканна стена", според дефиницията на т.56 от § 5 на ДР ЗУТ, е външната стена на сграда или постройка без корниз или стреха и без отвори за врати и прозорци, разположена на вътрешната граница на поземлен имот. Относно свързаното застрояване на новопредвидената сграда със сградите в УПИ XV-4, покриване на калкан в частта от новопредвидената сграда, която е на 3ет., не е възможно, защото ще наруши отстоянията по чл. 32, ал.1 и 3 към сградата в УПИ X-10, гледаща към [улица]. Налице е покриване на калкана на сградата в частта от новопредвидената сграда, която е с отстъп навътре и е на 4 ет. Относно частите с отстъп навътре на 6 ет. и 7 ет., е налице пълно покриване на предвидена с действащия ПУП от 2011г. пломба в имот 529 – сграда с 2 ет. магазини и 6 ет. жилищна с височина 25м. Налице е пълно покриване и на калкана на сградата в дъното на УПИ XV-4, която е на 4 етажа, като новопредвидената сграда в тази част също е на 4 ет. Следва да се подчертае, че УПИ XV-4 не е предмет на процесната заповед. Неговото застрояване е предмет на ПУП-ПЗ от 2011г. Според този план сградите в УПИ XV-4 са предвидени за свързано застрояване на калкан, надстрояване на съществуващата 4 ет. сграда и новопредвидена сграда – пломба между съществуващите 4 ет. и 3 ет. сгради. По делото няма данни жалбоподателите да са оспорили този план с аргументите, че не е възможно свързано застрояване, защото сградите нямат калкан откъм имот 530, както и помежду си, а прозорци. Няма данни и вследствие на това оспорване този план да е отменен в частта за УПИ XV-4. Поради това съдът го приема за влязъл в сила в частта за този имот и действащ, като всякакви съображения относно наличието на прозорци в двете сгради и техният статут – временен или друг, съдът намира за ирелевантни за спора. С настоящата заповед действащият ПЗ за УПИ XV-4 не се изменя, поради което възражения по отношение на неговите предвиждания са недопустими. Неоснователни са възраженията на жалбоподателите Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. за нарушаване на чл. 82 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, тъй като ал.4 на същата разпоредба предвижда тази възможност в частта относно новопредвидената сграда, която е на 3ет. Тя действително не покрива калкана на заварената сграда в УПИ XV-4, гледаща към [улица], която е на 4 ет., по изложените по-горе съображения. В останалата част липсва заварен калкан, който да се покрие, защото новопредвидената пломба в УПИ XV-4 не е реализирана. Калканът със сградата в дъното на имота е покрит напълно с новопредвидената сграда. На следващо място съдът намира предвиденото строителство в нов УПИ XVI-530 за целесъобразно, с оглед допустимите от ОУП и Специфичните правила и нормативи за устройство и застрояване към ПУП от 2011г., одобрени със заповед № РД-02-14-645 от

29.03.2011г. на министъра на регионалното развитие и благоустройството, показатели за застрояване. Същите са съобразени и с предвижданията на действащия ПУП – ПЗ за УПИ XV-4, IX-19, и IX-503, както и с околното застрояване с оглед отстояния и височина. Що се отнася до твърдяното несъответствие с Наредбата за градската среда на СО, липсват стандарти, приети по реда на тази наредба, които да въвеждат специфични изисквания към подробния устройствен план, и които да са задължителни при неговото одобряване. Поради това изискванията ѝ следва да бъдат съблюдавани при инвестиционното проектиране – раздел II от Наредбата. Предвид изложеното съдът намира, че процесната заповед в частта за изменение на плана за застрояване е законосъобразно издадена.

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 същият е в съответствие с изискванията на Наредба № 8/2001г., представен е във всички необходими части, в него са показани необходимите силуети и разрези от всички страни на сградата, които изясняват височините на новопредвидените сгради и обосновката на междусградните разстояния. Предвид гореизложените съображения, съдът намира, че оспорената заповед е законосъобразна, а жалбите на Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

На основание чл.143, ал.3 АПК на ответника се дължи юрисконсултско възнаграждение в минимален размер на 103 евро 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. На основание чл. 143, ал.4 от АПК на ЗС се дължи адвокатско възнаграждение в размер на 1200 евро, платено по банков път съгласно преводно нареждане на л. 448.

Водим от горното и на основание чл.159,т.4 и чл. 172, ал.2 от АПК, Административен съд София – град, II а.о., 41 състав,

Р Е Ш И :

1.ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на М. С. А. срещу заповед № САГ25-РА53-800 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е одобрен проект за ПЗ и РУП за нов УПИ XVI – 530 „за смесено предназначение“ от кв. 198 по плана на м. „Центъра – западно направление - част“, р-н „В.“, СО съгласно приложения проект и **ПРЕКРАТЯВА** производството по тази жалба.

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 Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. срещу заповед № САГ25-РА53-800 от 01.12.2025г. на кмета на СО, в частта, с която е одобрен проект за ПЗ и РУП за нов УПИ XVI – 530 „за смесено предназначение“ от кв. 198 по плана на м. „Центъра – западно направление - част“, р-н „В.“, СО съгласно приложения проект и относно съседни УПИ XV-4 и УПИ IX-19, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА М. С. А., Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. да заплатят Столична община сумата от 103 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА М. С. А., Г. П. М., Т. С. С., Н. П. С. и В. Т. С. да заплатят на „Имоти инвест БГ“ ЕООД сумата от 1200 евро, представляващи адвокатско възнаграждение.

Решението по т.2 подлежи на касационно оспорване 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: