Р Е Ш Е Н И Е
№ 41363

гр. София, 23.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 50 състав,** в публично заседание на 13.10.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мария Бойкинова

при участието на секретаря Ива Лещарова, като разгледа дело номер **7213** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Образувано е по жалба на П. П. Д. срещу заповед № САГ25-РА53-231/14.03.2025 г., издадена от кмета на Столична община, в частта по т. 1, с която се одобрява проект за изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I-„ОЖС“ за образуване на нови УПИ XXIII-2279 за „ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.2279, УПИ XXII-4498 за „ОЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.4498, нови остатъчни УПИ XXIV-за „ОЖС“ в ПИ с идентификатор 68134.2818.4652, УПИ I-„ОЖС“, сервитут на техническата инфраструктура в кв. 35 и свързаното с това изменение на профила на [улица], м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, по кафявите цифри, текст, зачертавания и щрихи, с корекцията в оранжев цвят, съгласно приложения проект, както и в частта по т. 2, с която се одобрява проект за изменение на плана за застрояване (ИПЗ) на нови УПИ XXII-4498 за „ОЖС“ и УПИ XXIII-2279 за „ЖС“ и нови остатъчни УПИ I-„ОЖС“ и УПИ XXIV-за „ОЖС“, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, съгласно приложения проект, без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Твърди се в жалбата, че оспореният административен акт е незаконосъобразен като постановен при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, в противоречие с материалноправните разпоредби и в несъответствие с целта на закона. Жалбоподателят сочи, че е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.2818.4652 с площ 1895 кв.м (с предишен идентификатор 68134.2818.885), придобит с постановление за възлагане от 15.04.2015 г. по изп. дело № 20137810400121 на ЧСИ Г. Д., рег. № 781 на КЧСИ, който по действащия план за регулация попада в УПИ I-„ОЖС“, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“. Счита, че проектът за изменение на плана за регулация е процедиран без съгласието на всички пряко засегнати собственици, въпреки

формалното позоваване в заповедта на чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, както и че не са сключени и представени предварителни договори по реда на чл. 15 от ЗУТ, съгласно който границите на урегулираните 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.
На следващо място се поддържа, че новообразуваният остатъчен УПИ XXIV-за „ОЖС“, в който попада част от имота на жалбоподателя, е образуван при допуснати нарушения, тъй като включените в основата му частни имоти ПИ 68134.2818.2162 и ПИ 68134.2818.4652 нямат обща граница, а се допират само в една точка, поради което сами по себе си не могат да оформят общ УПИ, както и че за да бъде образуван такъв, към тях е придадена триъгълна част от ПИ 68134.2818.4648, който е публична общинска собственост. Според жалбоподателя по този начин е нарушена забраната на чл. 7, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), като липсват и решение на Столичния общински съвет по чл. 6, ал. 1 от ЗОС за обявяване на тази част за частна общинска собственост и решение по чл. 35, ал. 1 от ЗОС за разпореждане с нея.
Жалбоподателят навежда и доводи, че проектът не е придружен от изискуемите план-схеми за комуникационно-транспортната мрежа, водоснабдяване, канализация и др., както и че проектът не е изработен върху вярна основа, доколкото в лявата част на проекта, отразяваща действащия план, липсва нанесеният в проекта сервитут на водопровода. В подкрепа на това се позова на представена извадка от 14.12.2015 г. от стария кадастрален план, съхраняван в Дирекция „Териториално планиране“ при Столична община, в която като подземно съоръжение е отразен само топлопровод, преминаващ през имота.
Сочи също така, че тъй като частта от имота, попадаща в новия УПИ XXIV-за „ОЖС“, е изцяло в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ („Жм“) незаконосъобразно имотът е лишен от предвидено застрояване. По тези съображения счита, че проектът не осигурява целесъобразно устройство на поземлените имоти и не отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 ЗУТ. Моли съда да отмени изцяло оспорената заповед в обжалваните ѝ части. Претендира присъждане на направените по делото разноски.
В съдебно заседание жалбоподателят, редовно призован, не се явява лично, представлява се от пълномощник — адв. К., който поддържа жалбата на изложените в нея основания и моли за отмяна на административния акт.
Ответникът - кметът на Столична община, редовно призован, не се явява, представлява се от главен юрисконсулт М.-К., която оспорва жалбата като неоснователна, поддържа изложените писмени бележки и моли оспореният акт да бъде потвърден като правилен и законосъобразен. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.
Заинтересованите страни, редовно уведомени за производството, не се явяват, не изпращат процесуални представители и не изразяват становище по основателността на жалбата.
Съдът, като прецени събраните по делото доказателства поотделно и в тяхната съвкупност, приема за установено от фактическа страна следното:
Административното производство е образувано въз основа на искане с вх. рег. № РВР17-ТП00-28/29.08.2017 г., подадено от К. Н. до район „В.“ – Столична община, за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-„ОЖС“, ПИ с идентификатори 68134.2818.691 и 68134.2818.2255 по КККР, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, и изменение на план за улична регулация (ИПУР) за нова задънена [улица], препратено по компетентност в Направление „Архитектура и градоустройство“ (НАГ) при Столична община на 13.10.2017 г. На 10.07.2019 г. е постъпило искане за разрешаване изработването на ПУП и от Е. А., която е съсобственик в ПИ с

идентификатор 68134.2818.691.
Паралелно с това е постъпило заявление с рег. № РВР19-ТП00-4-[5]/05.07.2019 г. от В. В. за одобряване на проект за ПУП-ИПРЗ за УПИ I-„ОЖС“ по отношение на ПИ с идентификатори 68134.2818.2279 и 68134.2818.4498 по КККР, м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, и ИПУР, препратено по компетентност към НАГ. На 16.10.2019 г. от район „В.“ са комплектувани и представени документи за собственост, включително Постановление за възлагане на недвижим имот изх. № С180022-091-0000596/30.08.2018 г. на ТД на НАП С. за ПИ с идентификатор 68134.2818.2279, скица на СГКК-С., мотивирано предложение, заявление от кмета на район „В.“, Акт № 830 за частна общинска собственост за имот пл. № 696 и заповед № РВР19-РА50-14/24.04.2019 г. на главния архитект на район „В.“ с доказателства за обявяването ѝ.
От административната преписка се установява, че при първоначалното разглеждане на предложението за ПИ 68134.2818.2279 и ПИ 68134.2818.4498 отдел „Общинска собственост и контрол на търговията“ е възразил, тъй като се засяга ПИ 68134.2818.4498, посочен като общинска собственост, и се предвижда намаляване на площта му с 248 кв.м. След представяне на ново мотивирано предложение на 11.04.2019 г. кметът на район „В.“ е изразил съгласие с него на 19.04.2019 г., в резултата на което със заповед № РВР19-РА50-14/24.04.2019 г. е допуснато изработването на проекта.
С оглед висящността и предмета им, административни преписки с рег. № САГ17-ГР00-2282/2017 г. и рег. № САГ19-ГР00-1856/2019 г. са съединени за съвместно разглеждане в едно общо производство след надлежно изразено съгласие от заявителите. На 08.11.2019 г. е представено преработено мотивирано предложение, съобразено с инвестиционните намерения на заинтересованите лица.
Със заповед № РА50-135/26.02.2020 г. на главния архитект на Столична община, на основание чл. 135, ал. 3 във връзка с чл. 134, ал. 1 и ал. 2 ЗУТ, е разрешено изработването на проекта за ПУП в териториален обхват: УПИ I-„ОЖС“, ПИ с идентификатори 68134.2818.691, 68134.2818.2279 и 68134.2818.4498 по КККР, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“, и ИПУР за изменение на профила на улицата между о.т. 8 и о.т. 220а и обособяване на нова задънена [улица]. Заповедта е разгласена по реда на чл. 124б, ал. 2 от ЗУТ в район „В.“, като в срока за възражения такива не са постъпили.
На 07.02.2023 г. М. К., в качеството си на собственик на ПИ с идентификатор 68134.2818.691, е поискал прекратяване на производството в частта относно неговия имот и предвидената нова задънена улица. В резултат на това на 27.07.2023 г. е внесен преработен проект за ПУП – ИПРЗ в обхвата на УПИ I-„ОЖС“, предвиждащ създаване на нови УПИ XXIII-2279 „за ЖС“ по имотните граници на ПИ 68134.2818.2279 (без частта в улична регулация), нов УПИ XXII-4498 „за ОЖС“ по имотните граници на ПИ 68134.2818.4498, нови остатъчни УПИ XXIV-„за ОЖС“ (в който попада ПИ 68134.2818.4652) и УПИ I-„ОЖС“, нанасяне на сервитут на техническата инфраструктура в кв. 35 и ИПУР за изменение профила на [улица] в м. „ж.к. О. 1“. Проектът е надлежно съгласуван с експлоатационните дружества „Софийска вода“ АД (изходни данни вх. № ТУ-2572/04.06.2019 г.), „ЧЕЗ Разпределение България“ АД (11.06.2019 г.), „Топлофикация София“ ЕАД (24.07.2019 г.), „Виваком България“ ЕАД (02.08.2019 г.) и „Овергаз Мрежи“ АД (01.08.2019 г.).
Изработеният проект е съобщен на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ по реда на чл. 128, ал. 3 ЗУТ, удостоверено с писмо вх. № САГ19-ГР00-1856-[13]/04.01.2024 г. на главния архитект на район „В.“. В законоустановения срок са постъпили две възражения от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.2818.2162 и от П. Д. като собственик на ПИ с идентификатор 68134.2818.4652, насочени срещу предвиденото тогава отреждане „за обществено обслужване (ОО)“ за остатъчния УПИ XXIV. С Решение по Протокол № ЕС-Г-13/20.02.2024 г., т. 2 от дневния

ред, Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ) е уважил възраженията, като е върнал проекта за корекция с указание да се запази предназначението „за ОЖС“ за УПИ XXIV, да се отразят сервитутите на съществуващия стоманен водопровод Ф500 мм съгласно данните на „Софийска вода“ АД и след преработката да се проведе процедура по чл. 128, ал. 11 ЗУТ.

След отразяване на забележките коригираният проект е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 11 ЗУТ. В срока по чл. 128, ал. 5 ЗУТ е постъпило ново възражение от жалбоподателя П. Д. (вх. № САГ19-ГР00-1856-[13]/14.06.2024 г.), в което твърди, че след нанасяне на сервитута на съществуващия водопровод имотът му изцяло се заема от сервитутни и комуникационни ограничения и в него не може да се осъществи застрояване, поради което възразява срещу създаването на УПИ XXIV и иска компенсиране или обезщетяване. Възражението е разгледано от ОЕСУТ и е отхвърлено като неоснователно, след което съветът е взел решение за приемане на проекта и е предложил издаването на краен административен акт.

Със заповед № САГ25-РА53-231/14.03.2025 г. кметът на Столична община е одобрил проекта за изменение на плана за регулация на УПИ I-„ОЖС“ за образуване на нови УПИ XXIII-2279 за „ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.2279, УПИ XXII-4498 за „ОЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.4498, нови остатъчни УПИ XXIV-за „ОЖС“ в ПИ с идентификатор 68134.2818.4652, УПИ I-„ОЖС“, сервитут на техническата инфраструктура в кв. 35 и и изменени на плана за застрояване в новите УПИ и остатъчния УПИ. В мотивите на акта административният орган е посочил, че проектът за ИПЗ се одобрява при спазване на законовите отстояния до вътрешните регулационни граници по чл. 31, ал. 4 и ал. 5 ЗУТ и чл. 32 ЗУТ, не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, както и че устройствените показатели съответстват на предвижданията на ОУП на Столична община, поради което проектното решение е технически целесъобразно по смисъла на чл. 108, ал. 5 ЗУТ.

По делото е приета неоспорена от страните съдебно-техническа експертиза. От съдебно-техническата експертиза се установява, че за територията е одобрен регулационен и застроителен план със заповед № РД-50-09-300/19.05.1986 г., съгласно който в УПИ I -„за ОЖС“, кв. 35, е попадала много малка част от имота на жалбоподателя – около 15 кв.м. Със заповед № РД-09-50-1064/09.08.2007 г. е одобрено изменение на плана за регулация и застрояване, което е довело до увеличаване на площта на УПИ I -„за ОЖС“ в кв. 35, с което 655 кв.м от имота на жалбоподателя попадат в УПИ I -„за ОЖС“. С Решение № 492 по Протокол № 25/27.09.2012 г. на Столичния общински съвет се одобрява план за преструктуриране на [жк], като този регулационен план включва северната част от кв. 35 и не засята площта на жалбоподателя.

Кадастралната карта и кадастралните регистри са одобрени със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г.

Вещото лице отбелязва, че във връзка със заявление на жалбоподателя от 2017 г. със заповед № РА50-529/12.07.2018 г. на главния архитект на Столична община е било разрешено изработването на ПУП-ИПРЗ за УПИ I-„ОЖС“, ПИ с идентификатор 68134.2818.885 (сега ПИ 68134.2818.4652), кв. 35, м. „ж.к. О. 1“, която процедура не е приключила със заповед за одобряване на ПУП-ИПРЗ. Наред с нея е било налице производството, разрешено със заповед № РА50-135/26.02.2020 г., което първоначално е обхващало и ПИ 68134.2818.691 и новата задънена улица, а след искането от 07.02.2023 г. на собственика на този имот производството е прекратено в тази част.

Вещото лице посочва, че в новия остатъчния УПИ XXIV-„ОЖС“ са включени част от ПИ 68134.2818.4648-общинска публична собственост, и ПИ 68134.2818.2162-частна собственост и ПИ 68134.2818.4652, които нямат обща граница, а имат само една обща точка. Според експертизата частта от ПИ 68134.2818.4652 попада преимуществено в устройствена зона „Жм“ и в малка част - в зона „Тти“, поради което вещото лице приема, че зоната по принцип допуска

застрояване, но конкретното застрояване в имота е изключено заради трасето и сервитута на съществуващия водопровод.
Вещото лице е проследило данните за водопровода в предварителното проучване на „Софийска вода“ АД от юли 2019 г., в копието от кадастралния лист за подземните проводи и съоръжения, в одобрения план за изменение на регулационния и в застроителния план за УПИ III в кв. 40, одобрен със заповед № САГ22-РА53-210/28.10.2022 г., както и в интернет приложението iSofMap на Столична община. Според експертизата отразеното в кв. 40 трасе на водопровод Ф500 представлява продължение на трасето през ПИ 68134.2818.4652, а водопроводът е бил изграден преди жалбоподателят да придобие имота през 2015 г.
От заключението и разясненията на вещото лице в съдебно заседание се установява, че през поземлен имот с идентификатор 68134.2818.4652, собственост на жалбоподателя, преминава съществуващ магистрален водопровод Ф500 мм стомана, представляващ елемент от главната водоснабдителна мрежа на Столична община и нанесен като съществуващ в ОУП на Столична община от 2007 г. Вещото лице изрично констатира, че регулационните граници, засягащи ПИ 68134.2818.4652 и представляващи улични регулационни линии, както и границите, съвпадащи със североизточната и северозападната граница на имота, не се изменят с одобрения проект. Вещото лице извежда заключение, че устройствената зона „Жм“, в която попада преобладаващата част от имота на жалбоподателя, принципно допуска жилищно застрояване, но поради преминаването на магистралния водопровод и нормативния му сервитут конкретно застрояване в границите на ПИ 68134.2818.4652 не може да бъде реализирано. Експертизата изрично подчертава, че застрояване в имота на жалбоподателя не е било предвидено нито по действащия предходен ПУП, нито с оспореното изменение, а застрояване е предвидено за други части от общия УПИ. Вещото лице обобщава, че процесното изменение на плана запазва границите и предназначението на имота на жалбоподателя, не влошава правата му и представлява целесъобразно устройствено решение по смисъла на чл. 108, ал. 5 ЗУТ. Според вещото лице отреждането на общ УПИ за имота на жалбоподателя и за ПИ 68134.2818.2162 е в интерес на жалбоподателя и в максимална степен защитава неговите интереси.
При така установената фактическа обстановка съдът достига до следните правни изводи:
Жалбата е процесуално допустима, като подадена от надлежна страна - собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.2818.4652, който попада в териториалния обхват на одобреното изменение на ПУП и е включен в границите на новообразувания остатъчен УПИ XXIV-за „ОЖС“, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“. Жалбоподателят притежава качеството на заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 във връзка с ал. 2, т. 1 ЗУТ, доколкото неговият недвижим имот е непосредствен предмет на предвижданията на плана. Жалбата е подадена в законоустановения 14-дневен срок по чл. 215, ал. 4 ЗУТ и отговаря на изискванията за форма и съдържание, поради което подлежи на разглеждане по същество.
Разгледана по същество, жалбата е неоснователна по следните съображения:
Оспорената Заповед № САГ25-РА53-231/14.03.2025 г. е издадена от компетентен орган съобразно материалните и териториалните му правомощия. Съгласно чл. 129, ал. 2 във връзка с чл. 136, ал. 1 ЗУТ подробните устройствени планове в обхват до три квартала за градовете с районно деление и за столицата се одобряват със заповед на кмета на общината. Териториалният обхват на процесното изменение попада изцяло в рамките на един квартал (кв. 35 по плана на м. „ж.к. О. 1“, район „В.“ – Столична община), поради което заповедта е постановена от надлежния административен орган в кръга на нормативно възложената му компетентност.
Заповедта е издадена в предписаната от закона писмена форма и съдържа всички задължителни реквизити по чл. 59, ал. 2 АПК във връзка с чл. 129 ЗУТ. В заповедта са

посочени правните основания за издаването ѝ, изрично са описани одобрените графични и текстови промени, като административният орган се е позовал на материалите от преписката, обяснителните записки, съгласувателните писма и приетите решения по протоколите на ОЕСУТ. Съобразно трайната съдебна практика мотивите на устройствения административен акт могат да се съдържат както в самия текст на заповедта, така и в подготвителните документи, съпътстващи нейното издаване, протоколите на консултативния орган и графичната част на проекта.

При издаването на заповедта не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила**.** Производството по допускане и изработване на проекта е образувано по искане на легитимирани лица по чл. 124а, ал. 5 и чл. 135 ЗУТ. Изработването му е разрешено със заповед № РА50-135/26.02.2020 г. на главния архитект на Столична община. Проектната документация е съгласувана с всички заинтересовани централни и териториални администрации и специализирани контролни органи по чл. 128, ал. 6 ЗУТ, както и с експлоатационните дружества („Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Виваком България“ ЕАД и „Овергаз Мрежи“ АД) по реда на чл. 128а ЗУТ. Изработеният проект е бил съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 3 ЗУТ, като първоначално подадените възражения срещу предвиденото общественообслужващо предназначение на остатъчния УПИ XXIV са били уважени от ОЕСУТ и проектът е бил преработен с отреждане „за ОЖС“. Коригираната част от проекта е била надлежно съобщена на заинтересованите собственици по реда на чл. 128, ал. 11 ЗУТ. Възражението на жалбоподателя относно водопроводния сервитут е било разгледано по същество от специализирания състав на ОЕСУТ и мотивирано отхвърлено като неоснователно. На жалбоподателя е била осигурена възможност да участва в административното производство и да защити правата си, поради което правото му на защита не е било накърнено.

Не съставлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила и обстоятелството, установено от вещото лице, че към датата на издаване на оспорената заповед е съществувала и Заповед № РА50-529/12.07.2018 г. на главния архитект на Столична община, издадена по заявление на жалбоподателя. Заповедта, с която се разрешава изработването на проект за подробен устройствен план, има подготвителен характер - с нея не се създават устройствени предвиждания, а само се допуска изработването на проект, който подлежи на самостоятелно одобряване. Тя не поражда за административния орган забрана да одобри проект, изработен в друго, надлежно образувано и проведено производство, отнасящо се до същата или до застъпваща се територия. По делото не са представени доказателства въз основа на заповед № РА50-529/12.07.2018 г. да е бил внесен за одобряване проект, чието разглеждане да е било висящо към датата на издаване на оспорената заповед. Одобряването на процесното изменение не лишава жалбоподателя от възможността при наличие на предпоставките на чл. 134 от ЗУТ да инициира ново изменение на плана по отношение на своя имот.

Оспорената заповед съответства на материалноправните разпоредби на ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по устройство на територията.

При преценката на материалната законосъобразност на оспорения акт съдът кредитира изцяло заключението на съдебно-техническата експертиза, изготвена от вещото лице, като

компетентно, обективно и обосновано, изготвено след запознаване с всички относими документи по делото и след извършени справки в Столична община и в „Софийска вода“ АД. Заключението дава пълни и ясни отговори на поставените от жалбоподателя и от съда задачи, не е оспорено от страните и кореспондира с останалите писмени доказателства.
Неоснователно е оплакването, че проектът е процедиран без съгласието на всички пряко засегнати собственици. Съгласно чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1 ЗУТ, на носителите на ограничени вещни права и на концесионерите. Кръгът на лицата, чието съгласие е необходимо, е ограничен до собствениците на имотите - предмет на плана, т.е. на онези поземлени имоти, за които с изменението се създават или променят регулационни граници и устройствени предвиждания. Той не обхваща всички собственици на имоти, включени в първоначалния общ УПИ, нито собствениците на съседните имоти, чиито права законът защитава чрез възможността да участват в производството, да възразяват и да оспорват акта. В случая имотите - предмет на изменението, са ПИ 68134.2818.2279 и ПИ 68134.2818.4498, за които по имотните им граници се обособяват самостоятелни УПИ XXIII-2279 и УПИ XXII-4498. Производството е инициирано именно от собственика на ПИ 68134.2818.2279, а по отношение на ПИ 68134.2818.4498 - общинска собственост, кметът на район „В.“ е изразил съгласие с мотивираното предложение на 19.04.2019 г. В т. 4 от оспорената заповед ПИ 68134.2818.4652 е посочен като съседен имот, а от заключението на съдебно-техническата експертиза се установява, че регулационните граници, засягащи този имот - уличните регулационни линии и границите по североизточната и северозападната му граница, не се изменят с одобрения проект. Следователно съгласието на жалбоподателя не е елемент от фактическия състав на чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ.
Независимо от изложеното следва да се отбележи, като правно основание в оспорената заповед е посочена и разпоредбата на чл. 134, ал. 2, т. 2 ЗУТ, съгласно която подробният устройствен план може да бъде изменен, когато имотните граници не съвпадат с регулационните. Видно от мотивите на заповедта и от обяснителната записка към проекта съгласно действащия план процесните имоти са били в общ УПИ I-„ОЖС“, кв. 35, като след одобреното изменение регулационните граници съвпадат с имотните граници на ПИ 68134.2818.2279 и ПИ 68134.2818.4498 по одобрената през 2011 г. кадастрална карта. Следователно с изменението на плана за регулация се съвместяват регулационните граници на новите УПИ с имотните граници на тези имоти. Наличието дори на едно от предвидените в чл. 134, ал. 2 ЗУТ алтернативни основания е достатъчно, за да бъде допуснато и одобрено изменението.
Неоснователно е възражението на жалбоподателя за незаконосъобразност на плана поради липса на предварителен или окончателен договор по чл. 15, ал. 3 от ЗУТ. Разпоредбата на чл. 15, ал. 3 ЗУТ регламентира специална процедура за промяна на граници на вече урегулирани поземлени имоти по взаимно съгласие на техните собственици, изразено със заявление и договор с нотариална заверка на подписите, при която регулационните линии се преместват и стават имотни граници. В настоящия случай с оспорения ПУП–ИПР се обособяват нови самостоятелни УПИ XXIII-2279 и УПИ XXII-4498 по съществуващите имотни/кадастрални граници на съответните поземлени имоти, с изключение на частта от

ПИ 2279, попадаща в улична регулация за разширяване на улицата. Както безспорно се установи от приетата съдебно-техническа експертиза, уличните и вътрешните регулационни граници, засягащи поземления имот на жалбоподателя (ПИ 68134.2818.4652), не търпят никаква промяна с одобрения проект. Имотът запазва съществуващите си очертания и остава част от новообособения остатъчен УПИ XXIV–за „ОЖС“. Тъй като планът не предвижда придаване на реални части от имота на жалбоподателя към съседни имоти, нито промяна на границите между съседни УПИ с прехвърляне на вещни права, изискването за сключване на договор по чл. 15, ал. 3 ЗУТ е неприложимо.

Неоснователни са и доводите, че УПИ XXIV е недопустимо образуван, тъй като включените в него ПИ 68134.2818.2162 и ПИ 68134.2818.4652 се допират само в една обща точка. Действително между двата имота няма обща граница, но това обстоятелство не обуславя незаконосъобразност на плана. Нормите на ЗУТ (чл. 14, чл. 17, чл. 19 и чл. 110) не съдържат забрана за образуване на общ или остатъчен урегулиран поземлен имот при подобна пространствена конфигурация, когато това произтича от отделянето на самостоятелни УПИ за останалите имоти в квартала и когато се запазва осигуреният излаз и достъп към действащата улична мрежа съгласно чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ. Безспорно е, че УПИ XXIV-за „ОЖС“ е остатъчен по своя характер, доколкото обхваща частта от урегулирания по действащия план УПИ I-„ОЖС“, която остава след обособяването на самостоятелните УПИ XXIII-2279 и XXII-4498, но следва да се има предвид, че с проекта не се изменят регулационните граници на имота на жалбоподателя. Обособяването на остатъчния УПИ XXIV отразява завареното регулационно положение на терените, без с одобрения проект да се отнема площ от имота на жалбоподателя и да се променя характерът на територията.

Видно от представеното като доказателство постановление за възлагане от 15.04.2015 г., към момента на придобиването на имота от жалбоподателя, от общата площ на ПИ 68134.2818.885 (сега ПИ 68134.2818.4652) 650 кв. м попадат в УПИ I-„за ОЖС“ в кв. 35, 192 кв. м - в УПИ IV за озеленяване в кв. 29, 1249 кв. м - в улици, и 5 кв.м - извън регулация. Следователно с оспорената заповед не се изменят нито площта на имота, включена в урегулиран поземлен имот, нито площта, отредена за улица, нито предназначението на имота - „за ОЖС“. Както по действащия, така и по одобрения план имотът на жалбоподателя е урегулиран съвместно с други поземлени имоти в общ УПИ, а преобладаващата му част е отредена за улица.

Неоснователно е и оплакването, че с включването на част от ПИ 68134.2818.4648 - публична общинска собственост, в УПИ XXIV са нарушени чл. 7, ал. 2, чл. 6, ал. 1 и чл. 35, ал. 1 ЗОС. Подробният устройствен план е индивидуален административен акт, с който се определя устройственият режим на територията — предназначението, начинът и параметрите на застрояване на урегулираните поземлени имоти. Той не представлява акт на разпореждане с имоти - общинска собственост, и сам по себе си не поражда вещноправни последици. Не на последно място следва да се посочи, че Столична община, в чиято собственост е ПИ 68134.2818.4648, е изразила волята си за одобряване на плана чрез органа, издал оспорения акт, а с включването на тази част в УПИ XXIV не се засягат права на жалбоподателя като собственик на ПИ 68134.2818.4652.

Нещо повече, от заключението на вещото лице безспорно се установява, че частта от ПИ 68134.2818.4648, включена в УПИ XXIV-за „ОЖС“, е била включена в границите на заличавания УПИ I-„за ОЖС“ още по действащия план, а уличните регулационни линии, засягащи ПИ 68134.2818.4648 и ПИ 68134.2818.4652, не се изменят с одобрения проект. Следователно включването на тази част в урегулиран поземлен имот не е ново устройствено предвиждане, въведено с оспорената заповед.
Съдът намира за неоснователно и оплакването за незаконосъобразно нанасяне на сервитута на съществуващия водопровод и неправомерно лишаване на жалбоподателя от предвиденото в Общия устройствен план застрояване за жилищна зона „Жм“. Съгласно чл. 64, ал. 1 и ал. 2, чл. 67, ал. 2, чл. 70, ал. 2 и чл. 108, ал. 2 от ЗУТ подземните проводи на техническата инфраструктура и техните сервитутни ивици задължително се предвиждат и отразяват в подробните устройствени планове. От събраните писмени доказателства и заключението на вещото лице категорично се установява, че през ПИ 68134.2818.4652 преминава стоманен водопровод Ф500 мм, представляващ съществуващ главен магистрален провод от водоснабдителната система на столицата и нанесен в ОУП на Столична община от 2007 г.
Неоснователно е и оплакването, че проектът е изработен върху невярна основа, доколкото сервитутът на водопровода не е отразен в действащия план. Съгласно чл. 115 ЗУТ подробните устройствени планове се изработват въз основа на кадастралната карта, като в обяснителната записка изрично е посочено, че проектът е изработен върху основата на одобрената със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. кадастрална карта. Обстоятелството, че съществуващият водопровод не е бил нанесен в графичната част на действащия регулационен план, не означава, че такъв не съществува, нито че основата, върху която е изработен проектът, е невярна. Сервитутът на водопровода е нанесен в проекта по изрично указание на ОЕСУТ, дадено с решение по Протокол № ЕС-Г-13/20.02.2024 г., и въз основа на данните на експлоатационното дружество „Софийска вода“ АД - изходни данни вх. № ТУ-2572/04.06.2019 г. и предварително проучване от юли 2019 г. Наличието на водопровода е установено и от вещото лице, което го е проследило в предварителното проучване на „Софийска вода“ АД, в копието от кадастралния лист за подземните проводи и съоръжения, в одобрения със заповед № САГ22-РА53-210/28.10.2022 г. план за УПИ III в кв. 40. Представената от жалбоподателя извадка от 14.12.2015 г. от стария кадастрален план не опровергава този извод. В самата извадка изрично е отбелязано, че в копието на кадастралния план се съдържат наличните в отдел „Териториален кадастър“ данни за подземните проводи и съоръжения, а пълна информация за тях може да бъде предоставена от съответните експлоатационни дружества. Нещо повече, именно по повод първоначално подаденото от жалбоподателя възражение ОЕСУТ е указал проектът да бъде коригиран, като се отразят сервитутите на водопровода, а в последващото си възражение от 14.06.2024 г. жалбоподателят не оспорва съществуването на водопровода, а се позовава на него като причина имотът му да не може да бъде застроен.
Не може да бъде споделено и оплакването на жалбоподателя относно невъзможността за застрояване на имота, тъй като такова ограничение не е въведено с оспорената заповед.
Неоснователно е и твърдението за липса на план-схеми по чл. 108, ал. 2 ЗУТ и на мотиви в тази насока. Съгласно установената съдебна практика план-схемите за техническата

инфраструктура се изработват и одобряват според конкретната устройствена необходимост и предмета на плана. Предназначението им е да определят вида и техническите параметри на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура, които следва да бъдат изградени или преустроени във връзка с предвижданията на плана. Процесното изменение засяга урбанизирана територия с изградена улична и инженерна мрежа, като с него се обособяват самостоятелни УПИ по имотните граници на два поземлени имота, изменя се профилът на съществуваща улица и се отразява сервитутът на съществуващ водопровод, без да се предвижда изграждане на нови или реконструкция на съществуващи мрежи. Достъпът до новообразуваните УПИ се осигурява от действащата улична регулация. Установява се по делото, че проектът е съгласуван без възражения с всички компетентни експлоатационни дружества по реда на чл. 128а ЗУТ - „Софийска вода“ АД, „ЧЕЗ Разпределение България“ АД, „Топлофикация София“ ЕАД, „Виваком България“ ЕАД и „Овергаз Мрежи“ АД, както и че сервитутните параметри на водопровода са съобразени точно с изходните данни, предоставени от оператора на мрежата.

При тези данни съдът намира, че с одобреното изменение на плана за регулация и застрояване се постига целта на закона, да се осигури икономично, целесъобразно и хармонично устройство на урегулираните поземлени имоти и кварталите при спазване на обществения интерес и защитните зони на инженерната инфраструктура. Това е така, тъй като с изменението на плана се привеждат регулационните граници в съответствие с имотните граници на ПИ 68134.2818.2279 и ПИ 68134.2818.4498, като осигурява се достъп до улица за всички УПИ при съществуващата техническа инфраструктура с нейните сервитути. Г. налага извода, че изменението представлява целесъобразно устройствено решение по смисъла на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, доколкото в имота на жалбоподателя не може да бъде предвидено застрояване поради сервитута на съществуващия водопровод, поради което евентуалното обособяване на самостоятелен УПИ по имотните му граници би довело до образуването на урегулиран поземлен имот без никаква реална възможност за застрояване. В този смисъл е и заключението на вещото лице, че включването на имота на жалбоподателя в общ УПИ заедно с ПИ 68134.2818.2162, който не е засегнат от сервитутни ограничения и в чиято площ е предвидено петно за триетажна сграда, осигурява реална възможност за застрояване в рамките на общия УПИ.

По изложените съображения съдът намира, че заповед № САГ25-РА53-231/14.03.2025 г. на кмета на Столична община е законосъобразна, поради което подадената срещу нея жалба следва да бъде отхвърлена като неоснователна.

При този изход на правния спор на основание чл. 143, ал. 3 АПК в полза на Столична община следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение, чийто размер, съобразно обема и фактическата сложност на осъществената правна защита, съдът определя на 100 евро (сто евро).

Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 АПК във връзка с чл. 215 ЗУТ, Административен съд – София град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на П. П. Д. срещу заповед № САГ25-РА53-231/14.03.2025 г., издадена

от кмета на Столична община, в частта по т. 1, с която се одобрява проект за изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I-„ОЖС“ за образуване на нови УПИ XXIII-2279 за „ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.2279, УПИ XXII-4498 за „ОЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.2818.4498, нови остатъчни УПИ XXIV-за „ОЖС“ в ПИ с идентификатор 68134.2818.4652, УПИ I-„ОЖС“, сервитут на техническата инфраструктура в кв. 35 и свързаното с това изменение на профила на [улица], м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, и в частта по т. 2, с която се одобрява проект за изменение на плана за застрояване (ИПЗ) на нови УПИ XXII-4498 за „ОЖС“ и УПИ XXIII-2279 за „ЖС“ и нови остатъчни УПИ I-„ОЖС“ и УПИ XXIV-за „ОЖС“, кв. 35, м. „ж.к. О. 1“, район „В.“, като неоснователна.

ОСЪЖДА П. П. Д. да заплати на Столична община сумата в размер на 100 евро (сто евро), представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на касационно обжалване пред Върховния административен съд в 14-дневен срок от съобщаването му на страните.

СЪДИЯ: