

# РЕШЕНИЕ

№ 9733

гр. София, 20.03.2025 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 24 състав,**  
в публично заседание на 19.02.2025 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Анастасия Хитова**

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **9819** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от Д. Б. Л. и Т. Б. Л., подадена от адв. П., срещу Решение № 617 на Столичен общински съвет от 13.07.2023 г. В ЧАСТТА, с която се одобрява проект за план за застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „О. К. -1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „О. К.“, Столична община по реда на чл. 22, ал. 4- ал. 7 ЗУТ за УПИ III- 9086 „за Жс и магазини“, ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 от стар кв. 116, нов кв. 122. Иска се отмяна на решението в обжалваната част като незаконосъобразно. Претендират се разноски.

В съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. П., която поддържа оспорването и искането за разноски. Представя писмени бележки.

Ответникът- Столичен общински съвет /СОС/, в съпроводителното писмо по изпращане на адм. преписка изразява становище за неоснователност на жалбата. Претендират се разноски за юрисконсултско възнаграждение.

В съдебно заседание ответникът се представлява от юрк. З., която поддържа оспорването на жалбата и искането за разноски. Прави възражение за прекомерност на претендираното адвокатско възнаграждение.

По делото е направено искане от „Джамбо Ес.Б“ ЕООД за конституиране като ответник, отхвърлено от съда с протоколно определение от 19.06.2024 г. Първоинстанционното определение е оставено в сила с Определение № 9865/19.09.2024 г. на ВАС по адм.д. № 8764/2024 г.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не взема участие в производството по делото и не дава заключение за законосъобразността на оспорения административен акт.

Административен съд - София град, след като обсъди релеванните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание, прецени събраните по делото доказателства по реда на чл. 235 ГПК във вр. с чл. 144 АПК и служебно, на основание чл. 168, ал. 1 вр. с чл. 146 АПК провери изцяло законосъобразността на обжалвания акт в оспорената част, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбоподателите Д. Б. Л. и Т. Б. Л. се легитимират като собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4334.9086 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на [населено място], одобрени със Заповед № РД-18-51/15.07.2010 г. на изпълнителния директор на АГКК, с адрес на поземления имот [населено място],[жк], ул. „657“ № 27, с площ от 928 кв.м, трайно предназначение на територията: урбанизирана, номер по предходен план 86, квартал 116, парцел III, със следните документи:

1. Нотариален акт № 41, том ССLXIII, рег. № 99635, дело № 70102 от 29.12.2008 г., издаден от Служба по вписванията [населено място] (л. 16);
2. Нотариален акт № 195, том CLXVI, рег. № 57293, дело № 36484 от 14.12.2009 г., издаден от Служба по вписванията [населено място] (л. 14).

С писмо № ТП-92-0030/19.12.2003 г. на гл. архитект на СО е възложено изработването на сборен план и частична актуализация на плана за регулация и застрояване на район „О. К. 1“, в обхвата на 4-ти, 5-ти и 6-ти микрорайони.

Проектът е обявен на основание чл. 128, ал. 2 ЗУТ, като по него са постъпили възражения, разгледани на ОЕСУТ. Със заповед № РД-50-482/29.03.2011 г. на гл. архитект на СО преработката на проекта продължава като План за регулация и режим за застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „О. К. 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ при отчитане на новите устройствени условия.

Обхватът на разработката е неколккратно преработван. Във връзка със заповед № РА50-930/09.12.2021 г. на гл. архитект на СО, с която се разширява обхвата на плана, е представен коригиран ПУП – ПРЗ.

В хода на процедурата по съобщаване на проекта на плана за реструктуриране на жилищен комплекс „О. купел - 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ по реда на чл. 128, ал. 1 ЗУТ, на 30.06.2022 г. от жалбоподателите е представено възражение вх. № РОК22-Г.-244/30.06.2022 г. срещу предвижданията на проекта за техния имот, придружено с мотивирано предложение (л. 21-22).

С мотивираното предложение се предвижда запазване на съществуващата жилищна сграда в имота и ново застрояване в северната му част с преходи в етажността, отразени с височини /коти корниз до 10 м, до 15 м и до 26 м/, като за УПИ се предлага конкретно предназначение „за жилищно строителство“.

Проектът и постъпилите възражения и становища са разгледани от ОЕСУТ - т. 1 от Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022 г. Съветът взема следното решение № 1 (стр. 4 от Протокола): „Възражение с Вх. № РОК22- ГР00-244/30.06.2022 г. от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4334.9086. Възразяват срещу предвиденото застрояване в плана за УПИ 111-9086, кв.122, като предлагат ново застрояване с височина до 26 м -не се уважава. Не се доказва изпълнението на Наредба № 7 за ПНОУВТУЗ и отстоянията, съгласно изискванията на чл. 31-35 ЗУТ. / л. 334/.

С останалите точки от решението на ОЕСУТ са уважени възражения и

служебни предложения и проектът за ПУП ПРЗ отново е внесен за разглеждане.

Със заявление вх. № САГ18-ТП00-5-(85)/09.06.2023 г. са внесени коригирани чертежи на проекта за ПУП ПРЗ м. „ж.к. О. К. 1“, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р. и план-схемите по чл. 108 ЗУТ.

Проектът е изпратен на СОС за одобряване, което е станало с процесното решение № 617 от 13.07.2023 г. Решението в оспорената част е одобрено на основание чл. 22, ал. 4- ал. 7 ЗУТ и чл. 134, ал. 1, т.1 във връзка с ал. 2, т. 2 ЗУТ като одобреният проект е съобщен на заинтересованите лица по чл. 129, ал. 1 ЗУТ.

Решението е обнародвано в ДВ, бр. 69 от 11.08.2023 г. Жалбата е подадена на 11.09.2023 г.

Във връзка с оплакванията на жалбоподателите по делото е изслушана съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, изготвена от вещото лице И. Я., приета без възражения, от заключението на която се установява следното:

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 попада процесният имот, е „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ („Жк“). Устройствовите параметри за зона „Жк“ съгласно ред 2 от Приложенията към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община /ЗУЗСО/ са:

- М.. плътност на застрояването в % - 40%;
- М.. К. -3,0;
- М.. озеленена площ в % - 40%;
- М.. кота корниз в метри - 26 за жилищна сграда, 32 за обществена сграда.

Съгласно подробния устройствен план - план за реструктуриране на жилищен комплекс „О. купел - 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „О. К.“, имот с идентификатор 68134.4334.9086, собственост на жалбоподателите, попада в проектен квартал 122, като е урегулиран в УПИ III-9086 „за ЖС и магазин“.

С плана за регулация (необжалван), регулационните граници се провеждат в съответствие с кадастралните граници, като част от имота с площ около 3,0 кв.м в най-северната му част попада в уличната регулация на проектна [улица] - о.т. 725 - о.т. 726. Площта на УПИ III-9086 по графични данни е 924 кв.м.

С плана за застрояване се предвижда частично запазване на съществуващата жилищна сграда с идентификатор 68134.4334.9086.1, означена в плана като двуетажна, и ново строително петно за жилищна сграда на три етажа (М+2) - магазин и два жилищни етажа - ниско жилищно застрояване, разположено свободно в УПИ.

В матрицата с устройствени показатели, относима към проектен квартал 122 и УПИ в него, са отразени устройствените показатели за зоната, съгласно ОУП на СО, по отношение на застрояване с жилищни сгради:

- М.. плътност на застрояването в % - 40%;
- М.. К. -3,0;
- М.. озеленена площ в % - 40%;
- М.. кота корниз в метри - 26 за жилищна сграда;
- Начин на застрояване- свободно – „е“.

При оглед на място вещото лице е констатирало, че имотът на жалбоподателите е ограден, обитава се и е застроен с едноетажна жилищна сграда и едноетажни гаражи. От изток/югоизток на имота е разположена многофамилна жилищна сграда на 13 етажа. Южно е разположена многофамилна жилищна сграда на

б етаж, а на югозапад се намира многофамилна жилищна сграда на 12 етаж.

Вещото лице е съпоставило междусградните разстояния, предвидени с мотивираното предложение, със съществуващите сгради на място. Съобразило е фактът, че съществуващите сгради в съседните УПИ са разположени от по-благоприятната за ослънчаване посока, поради което определящи са техните височини. Експертът е отчетел, че процесният план, съответно мотивираното предложение не изискват подробно оразмеряване, както и че УПИ III-9086 е ъглов и няма дъно. Поради това застрояването в мотивираното предложение е предвидено с три височини – до 10 м, до 15 м и до 26 м. Като е изследвал нормативните изисквания за ниско, средно и високо жилищно застрояване и правилата за комплексно застрояване, вещото лице е достигнало до извод, че мотивираното предложение на жалбоподателите отговаря на същите. Вещото лице е установило, че параметрите на застрояване - плътност и интензивност, определени с плана, са по-ниски от пределно допустимите за зона „Жк“, но не са в противоречие с ОУП на СО.

При така установената фактическа обстановка, съдът достигна до следните правни изводи:

Жалбата е подадена в законоустановения срок, срещу акт, който подлежи на съдебен контрол в оспорената част и от заинтересувани лица по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Поради това жалбата е процесуално допустима, а разгледана по същество основателна.

Решението е издадено от компетентен орган, в кръга на предоставените му правомощия. Производството е открито с писмо № ТП-92-0030/19.12.2003 г. на гл. архитект на СО. При издаването на акта е спазена установената от закона форма. Решението съдържа предвидените в чл. 59 АПК реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания, разпоредителна част, дата на издаване и подпис. Съдът приема, в съответствие с установената съдебна практика, че фактически мотиви се съдържат в актовете за възлагане и преработване на проекта и в протоколите от заседанията ОЕСУТ. Съгласно чл. 134, ал. 1, т. 1 ЗУТ влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато настъпят съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът. В случая такива промени са налице, тъй като предишният ПУП от 1984 г. не е съобразен с действащото законодателство след 2001 г., с ОУП от 2009 г. и кадастралната карта, одобрена през 2010 г.

При постановяване на процесното решение са допуснати съществени процесуални нарушения, които са довели до неправилно приложение на материалния закон.

Неправилно на заседанието на 02.11.2022 г. ОЕСУТ не е уважил възражението на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 относно предвиденото с проекта на ПУП ПРЗ застрояване, съответно неправилно не е разпоредено проектът да бъде съобразен с направеното от тях мотивирано предложение. Следва да се отбележи, че решение ОЕСУТ не съдържа конкретни мотиви и в него не са посочени кои точно разпоредби на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/22.12.2003 г./ са нарушени. Установи се по делото, че параметрите на застрояване, определени с проекта на плана, са по-ниски от пределно допустимите за зона „Жк“ според Приложение към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО. От друга страна определените с мотивираното предложение параметри са в съответствие с предвиденото в ЗУЗСО и

не противоречат на ОУП. От прието без възражения заключение на СТЕ след детайлно изследване разположението на съществуващите сгради и предвиденото с мотивираното предложение застрояване на ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 се установи, че заложените с предложението разположение и три височини (до 10 м, до 15 м и до 26 м) отговарят на чл. 22, ал. 6 вр. чл. 33 ЗУТ и схематично положение 11 от Приложение № 2 от Наредба № 7/22.12.2003 г., както и на чл. 31, ал. 1, ал. 2 и ал. 5 ЗУТ. Тъй като мотивираното предложение е в съответствие с нормативните изисквания и предвид заявената воля на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 по отношение на застрояването на собствения им имот, ОЕСУТ е следвало да съобрази предложението, съответно СОС да одобри проекта на ПУП ПЗ за ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 с предвижданията, заложи в мотивираното предложение. Поради изложеното решението в оспорената част следва да се отмени.

При този изход на спора на жалбоподателите се дължат разноски в общ размер от 2010 лева, съобразно представения списък п чл. 80 ГПК, от които 10 лева държавна такса за образуване на делото, 30 лева държавна такса за публикуване на оспорването в Държавен вестник, адвокатски хонорар в размер на 1000 лева и 970 лева депозит за СТЕ. Възражението за прекомерност на адвокатското възнаграждение е неоснователно, тъй като адвокат П. е оказала процесуално представителство на две лица, а хонорарът ѝ е в размер под минимално определения в чл. 8, ал. 2, т. 1 от Наредба № 1/09.07.2004 г.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 АПК Административен съд София град, II отделение, 24 състав

#### РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 617 на Столичен общински съвет от 13.07.2023 г. В ЧАСТТА, с която се одобрява проект за план за застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „О. К. -1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „О. К.“, Столична община по реда на чл. 22, ал. 4- ал. 7 ЗУТ за УПИ III- 9086 „за Жс и магазини“, ПИ с идентификатор 68134.4334.9086 от стар кв. 116, нов кв. 122.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Д. Б. Л. и Т. Б. Л. разноски по делото в общ размер от 2010 /две хиляди и десет/ лева.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба пред Върховен административен съд в 14- дневен срок от съобщаването му.

На основание чл. 138, ал. 1 АПК препис от решението да се изпрати на страните.

#### СЪДИЯ: