

РЕШЕНИЕ

№ 38461

гр. София, 06.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 24.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разглежда дело номер **7484** 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 Б. В. Н. и Н. Л. К. от [населено място] 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 съседен УПИ IX-19.

Жалбоподателите посочват, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда в ПИ с идентификатор 68134.300.523, който е съседен на имот с идентификатор 68134.300.530 от изток през дъно. Твърдят, че заповедта е издадена при липса на мотиви относно спазване на нормативните отстояния, засенчването на съседната сграда и въздействието върху нея. Сочи се противоречие с ОУП по отношение на височината и характера на застрояването, плътността и К.. Не са спазени отстоянията по чл. 32, ал.2 от ЗУТ. Поради това молят съда да отмени процесната заповед. В допълнение към жалбата от 08.07.2026г. Н. Л. К. уточнява, че имотът попада в групов паметник на културата, а процесната заповед не е съгласувана с Министерството на културата съгласно чл. 125, ал.6 от ЗУТ. Б. В. Н. излага подробни съображения в писмени бележки по съществото на спора.

Ответникът - кмета на СО, в писмо от 29.07.2026г. оспорва жалбите. В осз моли същите да бъдат отхвърлени. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност.

Заинтересованата страна- „Имоти инвест БГ“ ЕООД, редовно уведомена, чрез процесуалния си представител оспорва жалбите. Счита същите за неоснователни. Претендира разноски 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 Б. В. Н. се легитимира като собственик на апартамент № 3 в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от правото на строеж върху мястото, съставляващо УПИ Х-ХІV от кв. 198, местност „Центъра“, съгласно нотариален акт № 52, том ІІІ, рег. № 3901, дело № 317/21.10.2014г. и нотариален акт № 007, том V, рег. № 23500, дело № 748 от 02.09.2008г. Жалбоподателят Н. Л. К. се легитимира като собственик на апартамент № 12 в жилищна сграда на [улица], със съответни идеални части от правото на строеж върху мястото, съгласно нотариален акт № 39, том XXXI, дело № 4735 от 03.12.1981г.

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. 408, 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. 382-384, предназначението на новия УПИ е смесено с високо застрояване, свързано със съседен УПИ XV-4. Срещу 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. 282-285, 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 изх. № 16206-249 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 част от собствениците на обекти в ПИ 253, подписана и от жалбоподателката Б. Н.. Отделно на 29.01.2024г. е подадено и самостоятелно възражение от нея. 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. Процесната заповед е съобщена на жалбоподателя Б. Н. на 07.08.2026г., а на жалбоподателя Н. К. – няма данни. Жалбите са подадени съответно на 21.04.2026г. и 02.06.2026г.

По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което жалбоподателите са собственици на апартаменти в УПИ IX-19 и на ид.части от правото на строеж върху мястото, 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. Сградата в УПИ IX-19 е разположена от по-благоприятната посока на ослънчаване, поради което не е налице засенчване. 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. Съгласно тази зона устройствените показатели са плътност 80%, К. макс 5, мин.озеленяване 15%, макс кота корниз 25м, които съвпадат с тези по действащия ПУП и не се променят с процесната заповед. Напротив, в обяснителната записка по одобрения проект се посочва, че плътността е 70%, К. е 5, озеленяването е 15%, а кота корниз 25м. 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. Вещото лице посочва, че ПИ 530 попада в обхвата на територия със статут на групов недвижима културна ценността, поради което проектът е съгласуван с Министерството на културата.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбите са подадени от заинтересовани лица, пряко засегнати от оспорената заповед съгласно чл.131, ал. 1 и ал.2, т. 4 от ЗУТ, с оглед факта, че процесният ПУП за първи път урегулира ПИ 530 и дава предназначение на имота. Съдът приема, че жалбите са подадени в срок предвид липсата на доказателства за датата на съобщаване на процесната заповед на жалбоподателя Н. К. и подаването на жалбата на Б. Н. преди съобщаването на заповедта. Разгледани по същество, жалбите 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 единият жалбоподател се е възползвал от възможността да подаде възражение. Възражението 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 урегулиране на неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. В случая не е оспорено приетото с процесната заповед И., 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 жалбоподателите за неспазване на отстояния по чл. 32, ал.2 от ЗУТ, тъй като в случая тяхната сграда засенчва новопредвидената, а не обратно, защото е разположена източно от новопредвидената. 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 IX-19, както и с околното застрояване с оглед отстояния и височина. 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 разреза 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 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. 559.

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

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбите на Б. В. Н. и Н. Л. К. от [населено място] 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 съседен УПИ IX-19, КАТО НЕОСНОВАТЕЛНИ.

ОСЪЖДА Б. В. Н. и Н. Л. К. да заплатят Столична община сумата от 103 евро, представляващи юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА Б. В. Н. и Н. Л. К. да заплатят на „Имоти инвест БГ“ ЕООД сумата от 1200 евро, представляващи адвокатско възнаграждение.

Решението 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: