

# РЕШЕНИЕ

№ 11615

гр. София, 24.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав, в**  
публично заседание на 12.03.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дилиана Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **9520** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на А. С. С. срещу отказ за издаване на виза за проектиране по Заявление вх.№ САГ25-ГР00-547/13.03.2025г., обективиран в Заповед № САГ25-РА50-38/21.05.2025г. на главния архитект на Столична община.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорения отказ като незаконосъобразен. В писмено становище, постъпило по делото на 10.03.2026г. обосновава, че в тежест на ответника е служебно да приведе подробния устройствен план в съответствие с общия устройствен план, на основание чл.103а, ал.3 ЗУТ. При искане за издаване на виза за проектиране, която представлява извадка от действащия ПУП, според жалбоподателя компетентният орган следва да издаде визата с приведените в изпълнение параметри по ПУП и не може да отказва издаването ѝ след като не е изпълнил задължението си по посочената разпоредба. В допълнение към жалбата, депозирано на 09.10.2025г. мотивира съображения за незаконосъобразност на оспорения отказ поради това, че ОУП е приет през 2009г. и бездействието на общината по привеждане на всички ПУП с неговите предвиждания продължава повече от 15 години, при положение, че срокът за това е 5-годишен. С оглед това намира, че по смисъла и волята на законодателя обществената нужда е променена и общината се е дезинтересирала от мероприятия по привеждане в съответствие с действащия ОУП, съответно придобиване на територии, предназначени за градски паркове. Претендира присъждане на направените по производството разноски. В съдебно заседание, в хода на устните състезания, не се явява и не се представлява.

Ответникът по оспорването, в писмено становище, представено с административната преписка

обосновава доводи за незаконосъобразност на оспорването. Посочва, че имотът на жалбоподателя, съгласно предвижданията на ОУП в по-голямата си част попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини“, за която е допустимо застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. ПУП за имота бил одобрен през 1998г. и противоречи на ОУП, с оглед което и съгласно § 2, ал.3 ПЗР ЗУЗСО следва да се измени. Чрез юрк.З. в съдебно заседание, моли жалбата да бъде отхвърлена като неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София-град, като обсъди релевираните с жалбата основания, доводите на страните в съдебно заседание и прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу индивидуален административен акт по см. на чл.214, т.2 ЗУТ, от лице, което е негов адресат и чиято правна сфера той засяга неблагоприятно, в преклузивния 14-дневен срок по чл.215, ал.4 ЗУТ.

От доказателствата по делото се установява, че жалбоподателят е подал Заявление вх.№ САГ25-ГР00-547/13.03.2025г., с което поискал от главния архитект на СО издаването на виза за проектиране на жилищна сграда в собствения му УПИ I-197, кв.21, ПИ с идентификатор 68134.4330.197, м.“Вилна зона „Горна баня““.

Съгласно разпоредбата на чл.140, ал.7 ЗУТ визата за проектиране се издава в едномесечен срок от постъпване на заявлението, а съгласно чл.215, ал.4 ЗУТ срокът за обжалване, вкл. на мълчаливи откази по този закон, е 14-дневен. В случая срокът за произнасяне на ответника по заявлението на жалбоподателя, подадено на 13.03.2025г., е изтекъл на 14.04.2025г., с оглед обстоятелството, че 13.04.2025г. е неработен ден. Страните не спорят, че към 14.04.2025г. по заявлението на жалбоподателя няма поставен нарочен акт – не е издадена исканата виза за проектиране, нито е постановен отказ за издаването ѝ. Следователно считано от тази дата започва да тече 14-дневният срок по чл.215, ал.4 ЗУТ за обжалване на мълчаливия отказ.

Видно от доказателствата на л.9 и сл., вкл. молбата на жалбоподателя на л.6 по делото, на 28.04.2025г. от адв.Т. като пълномощник на А. С., по електронна поща е подадена жалба срещу мълчалив отказ по заявлението от 13.03.2025г. Тази жалба е изпратена в съда на 11.09.2025г.

Междувременно от ответника е издадена Заповед № САГ25-РА50-38/21.05.2025г., в която е обективизиран изричен отказ за издаване на исканата от жалбоподателя виза за проектиране.

Предвид това и на основание изр.2-ро от т.8 на Постановление № 4 от 22.09.1976 г. по гр. д. № 3/1976 г., пленум на ВС – „Ако е била подадена жалба срещу мълчаливия отказ, тя трябва да се приеме като жалба и срещу изричния отказ“, съдът е приел, че оспорването е насочено срещу последвалия след подаване на жалбата изричен отказ. Тъй като същият е постановен на 21.05.2025г., а жалбата, сезираща съда е подадена на 28.04.2025г., то и оспорването е реализирано в преклузивния срок.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата по чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Както се посочи, административното производство е образувано по подаденото от жалбоподателя Заявление вх.№ САГ25-ГР00-547/13.03.2025г., с което поискал от главния архитект на СО издаването на виза за проектиране на жилищна сграда в собствения му УПИ I-197, кв.21, ПИ с идентификатор 68134.4330.197, м.“Вилна зона „Горна баня““.

За удостоверяване правото на собственост по делото е представен Нотариален акт № 55, том I, рег.№ 1702, дело № 48/2024г., видно от който жалбоподателят е закупил ПИ с идентификатор 68134.4330.197, находящ се в [населено място], район „Овча купел“, [улица], с площ от 419 кв.м,

с трайно предназначение на територията – урбанизирана, начин на трайно ползване – ниско застрояване. /до 10 м/, номер по предходен план 197, парцел I, кв.21.

Съгласно разпоредбата на чл.140, ал.2 ЗУТ визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл.36. Когато кадастралната карта е влязла в сила след влизането в сила на подробния устройствен план, визата се издава върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. Според ал.7 на с.р. визата за проектиране в случаите като процесния, се издава от главния архитект на общината, съответно той е и компетентния административен орган да откаже издаването ѝ. В настоящия случай оспореният отказ е издаден от главния архитект на Столична община, съответно от компетентен административен орган.

Заповедта е издадена в изискуемата писмена форма и съдържа задължителните реквизити по чл.59, ал.2 АПК, доколкото приложимият специален закон не съдържа конкретни изисквания към формата и съдържанието на акта, в т.ч. са посочени фактическите и правните основания, което е предпоставка за упражняване на контрол за материална законосъобразност от съда. От правна страна отказът е основан на разпоредбите на чл.140, ал.7 вр. ал.1 вр. чл.161, вр. чл.140, ал.2 и ал.3 ЗУТ и чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, § 2, ал.3 ПЗР ЗУЗСО, а от фактическа страна заповедта е мотивирана с несъответствие на подробния устройствен план с предвижданията на Общия устройствен план за имота на жалбоподателя, а именно съгласно последния той попада в „Зона на градски паркове и градини“, за която се допуска застрояване само със сгради и съоръжения за отдих.

Не се установяват допуснати нарушения на административнопроизводствените правила /с изключение издаването на акта след изтичането на срока за това/, които да бъдат определени като съществени и съответно да мотивират отмяната на акта само на това основание – актът е постановен по допустимо заявление – подадено от собственика на имота – възложител по см. на чл.161 ЗУТ, с което е спазено изискването по чл.140, ал.1 ЗУТ, след изясняване на фактите и обстоятелствата от значение за случая, в съответствие с изискването по чл.35 АПК.

За изясняване на спора от фактическа страна по делото е прието без оспорване от страните, заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице инж.А. А., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в съдебно заседание се установява следното:

Действащите подробни устройствени планове /ПУП/ за територията, в която попада имотът на жалбоподателя са Застроителен и регулационен план /ЗРП/ на м."Вилна зона Горна баня" /разширение на[жк]/, одобрен с Решение № 112 по Протокол № 32/2001г. на СОС и Решение № 25 по Протокол № 36/15.04.2002г. за поправка на очевидна фактическа грешка, без кварталите и частите от кварталите с влезли в сила подробни устройствени планове и кварталите и частите от квартали с планове, одобрени с индивидуален административен акт.

Също така е в сила ЧЗРКП на м."Вилна зона Горна баня", кв.21, одобрен със Заповед № РД-09-50-692/11.12.1998г. на главния архитект на С., потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на Столичния общински съвет.

За ПИ с идентификатор 68134.4330.197 по КККР на СО по действащия ПУП е обособен УПИ I-197, кв.21, м.,„Вилна зона Горна баня“.

Между двата плана има различия по отношение границата на УПИ I-197 към уличната регулация и уличната регулация в частта на улицата – тупик, поради което следва да се приеме цялостния

план за местността, одобрен през 2001г.

Предвиденото застрояване за имота на жалбоподателя, съгласно застроителния план от 1998г., е свободно стоящо двуетажно застрояване с коефициенти плътност – 20%, К. 0,4, св.площ 80%, мин.озел. 60%.

Съгласно действащия ОУП на [населено място], УПИ I-197 от кв.21 попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини” (Зп) и много малка част в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“( Жм2) или предвиденото застрояване в УПИ I-197 от кв.21 противоречи на предвижданията на действащия ОУП от 2009г.

Горното потвърждава изложеното в мотивната част на оспорената заповед, а въз основа на така установените факти съдът приема, че административният орган е приложил правилно материалния закон.

Съгласно разпоредбата на чл.103а, ал.1 ЗУТ в проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените подробни устройствени планове, одобрени до датата на издаването на разрешенията по чл.124. Промяна на предназначението, начина и характера на застрояване на поземлените имоти, за които е налице одобрен подробен устройствен план, се допуска само за изграждането на обекти - публична държавна собственост или публична общинска собственост, както и с цел защита на обществени интереси - опазване на околната среда и на човешкото здраве, опазване на земеделски, горски и защитени територии и защитени зони.

Според ал.3 на с.р., с влизането в сила на новия общ устройствен план се спира действието по прилагане на заварените подробни устройствени планове в частите, в които с общия устройствен план се предвижда промяна на предназначението и начина на устройство на поземлените имоти в случаите по ал.1. В 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план органите по чл.135, ал.1 издават предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план по реда на чл.134, ал.2 във връзка с ал.1, т.1.

Безспорно се установи в случая, че с ОУП е променено отреждането за имота на жалбоподателя и той вече попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини” /Зп/. Според чл.10, ал.2, т.1 ЗУЗСО имотите, попадащи в тази устройствена зона са част от зелената система, а според т.32 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО максималната плътност на застрояване е равна или по-малка от 1%, К. е по-малък или равен на 0,06 и предназначението на имотите е за паркове за ежедневен и седмичен отдых с площ над 5ха. Допуска се застрояване със сгради и съоръжения за дейности, свързани с отдиха. Минимум 2/3 от озеленената площ на парка е с висока дървесна растителност.

Така констатираното противоречие на предхождания одобряването на ОУП регулационен и застроителен план, обуславя прилагането на чл.103а, ал.3 ЗУТ, а именно спиране действието по прилагане на заварения подробен устройствен план като съгласно чл.104, ал.1 ЗУТ предвижданията на общите устройствени планове, с които се определят общата структура и преобладаващото предназначение на териториите, видът и предназначението на техническата инфраструктура и опазването на околната среда и обектите на културно-историческото наследство, са задължителни при изготвянето на подробните устройствени планове, т.е. следва ПУП да бъде изменен, за да бъде приведен в съответствие с ОУП. След като прилагането на действащия ПУП е спряно, то и искането на жалбоподателя за издаване на виза за проектиране за жилищна сграда в имота му не може да бъде удовлетворено.

Предвид констатираното противоречие между ПУП и ОУП, обуславящо спиране прилагането на действащия ПУП, дали компетентният административен орган е изпълнил задължението си по чл.103а, ал.3 ЗУТ в 6-месечен срок от влизането в сила на общия устройствен план да издаде предписание за служебно изменение на заварения подробен устройствен план за привеждането

му в съответствие с ОУП, е без значение за удовлетворяване искането на жалбоподателя, тъй като след изменението на ПУП по посочения ред, имотът му ще бъде с отреждане за мероприятие, съответстващо на устройствената зона по ОУП, в която попада, т.е. не за жилищно строителство. Възражението, че от одобряването на ОУП са изминали повече от 15 години и след като общината не е отчуждила терена, тази нужда – за изграждане на паркове и градини, обособяване на терени за отдих, е отпаднала, е неоснователно. Както се посочи, имотът на жалбоподателя в по-голямата си част попада в устройствена зона „Зона на градски паркове и градини” /Зп/. Според т.32 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО – колона шеста „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“, собствеността в тази зона може да бъде и частна, т.е. не съществува задължение за общината да отчужди имота на жалбоподателя, обратно на твърденията на адв.Т., изложени в допълнението към жалбата от 09.10.2025г. и становището по съществото на спора, постъпило по делото на 10.03.2026г.

По изложените съображения съдът намери оспорения акт за законосъобразен – издаден от компетентен административен орган, при спазване на изискването за форма на административния акт и административнопроизводствените правила за издаването му, съответен на материалния закон и неговата цел – застрояване на имотите в съответствие с предвижданията на ОУП и ПУП. При горния извод жалбата се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена. С оглед изхода на спора в полза на ответника следва да бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро, представляващи евровата равностойност на 200 лева – минималният размер на юрисконсултското възнаграждение по административни дела без определен материален интерес, предвидено в чл.24 НЗПП, с оглед липсата на фактическа и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав

#### РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на А. С. С. срещу Заповед № САГ25-РА50-38/21.05.2025г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА А. С. С., ЕГН [ЕГН], да заплати на Столична община сумата в размер на 102,26 евро, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд София-град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: