

РЕШЕНИЕ

№ 25182

гр. София, 22.06.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в
публично заседание на 02.06.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Евгения Баева

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **6795** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалбата на В. Т. М., М. М. М., Р. К. Н., В. Б. Н., В. С. Г., Ю. Т. Т., А. Б. П., А. Г. Г., И. М. Б., М. Д. Д. – В., Е. М. Г. и А. М. К., всички от [населено място], срещу Заповед № САГ24-РА50-127/20.11.2024 година на Главния архитект на Столична община.
Жалбоподателите В. Т. М. и М. М. М. и двамата от [населено място], твърдят, че са собственици на апартамент № 19, находящ се в [населено място], район „Л.“, [улица], вх. В, ет. 2. Твърдят, че оспорената заповед е нищожна, тъй като Заповед № РД-09-05-202/19.03.2014 година, с която е разрешено изработването на плана се основава на Заповед № РД-50-149/17.03.1999 година, отменена, в частта на застроително регулационния план (ЗРП) на кв. 236а-нов, с влязло в сила Решение № 524/14.01.2013 година, постановено по адм.д. № 6410/2011 година по описа на Върховния административен съд. Твърдят, че оспорената заповед е издадена при допуснати съществени процесуални нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърдят, че при изработване на проекта не са съобразени действащите за територията планове. Твърдят, че с плана се променя уличната регулация при липсата на аргументация за промяната, оценка на въздействието и екологична оценка. Молят съда да постанови решение, с което да прогласи нищожността на заповедта, евентуално да я отмени.
В съдебно заседание жалбоподателите не се явяват и не изпращат представител.
Жалбоподателите Р. К. Н., В. Б. Н., В. С. Г. и Ю. Т. Т. и четиримата от [населено място], твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда, находяща се в [населено място], [улица]. Твърдят, че заповедта е постановена при допуснати съществени процесуални нарушения,

неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърдят, че заповедта не е съобразена със Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014 година на Главния архитект на Столична община. Твърдят, че производството е започнало по заявление, подадено от „Ерон“ ЕООД, поради което „Ди Пи Ай Инвест“ ЕООД няма качеството на възложител. Твърдят, че Заповед РД-50-149/17.03.1999 година е отменена, в частта ЗРП на кв. 236а-нов, с влязло в сила Решение № 524/14.01.2013 година, постановено по адм.д. № 6410/2011 година по описа на Върховния административен съд, поради което Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014 година на Главния архитект на Столична община е издадена на основание на отменената заповед. Твърдят, че оспорената заповед е издадена в нарушение на чл. 79 от Наредба № 7/22.12.2003 година за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, тъй като не са спазени отстоянията между сградите. Твърдят, че не са спазени изискванията на чл. 3 от ЗУТ за минимално разстояние между жилищните сгради на основното застрояване през улица ([улица]) между новопроектираното основно застрояване в новопроектирания УПИ III-640 и съществуващата сграда в УПИ XX-526,517. Твърдят, че не са измерени и посочени разстоянията между новопредвидената сграда и регулационните граници на имоти през улицата. Твърдят, че не са спазени изискванията на чл. 32, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, тъй като сградата е с височина 26 м. Създаденият нов УПИ III-640 не отговаря на изискванията за „Комплексно застрояване“. Твърдят, че в имота е унищожена ценна дървесна растителност. Твърдят, че с плана се променя уличната регулация на [улица]в отсечката от кръстовището и с [улица]и [улица]в западна посока, засягаща кв. 232, 232а и 238, при липсата на аргументация, оценка на въздействието, обсъждане и оценка на премахването на дървесната растителност. Молят съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез процесуален представител, поддържат жалбата. Не претендират разноски. В писмено становище от 15.06.2026 година излагат подробните си съображения.

Жалбоподателите А. Б. П., А. Г. Г., И. М. Б., М. Д. Д. – В., Е. М. Г. и А. М. К., всички от [населено място], твърдят, че са собственици на самостоятелни обекти в сграда, находяща се в [населено място], [улица], вх. В и Б. Твърдят, че заповедта е издадена при допуснати съществени процесуални нарушения, неправилно приложение на материалния закон и в несъответствие с целта му. Твърдят, че не е съставен протокол и аудиозапис на проведената заключителна дискусия от общественото обсъждане, както и че не са обсъдени подадените възражения. Твърдят, че проекта не е съгласуван със Столична дирекция на вътрешните работи-Пътна полиция, липсват данни за проведено изследване на шума. Твърдят, че планът е одобрен при допуснато нарушение на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ за преструктуриране на кв. 236а, чл. 22, ал. 5, чл. 62, ал. 1 и чл. 62а, ал. 1 от ЗУТ. Молят съда да постанови решение, с което да отмени обжалваната заповед. Претендират направените съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателите, чрез процесуален представител, поддържат жалбата. Претендират направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В Писмено становище от 17.06.2026 година излагат подробните си съображения.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна – „Ди Пи Ай Инвест“ ЕООД - С., чрез процесуален представител, оспорва жалбите. Твърди, че заповедта е издадена от компетентен орган, при спазване на процесуалните правила и в съответствие с материалния закон. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбите. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В писмено становище от 15.06.2026 година излага подробните си съображения за

неоснователност на жалбите.

Съдът, след преценка на представените по делото доказателства, доводите и възраженията на страните в производството, намира за установено от фактическа и правна страна следното:

Административното производство е започнало по Заявлението на „Ерон“ ЕООД, със седалище [населено място] с вх. № ГР94-С-39/02.08.2013 година (л. 1023 от административната преписка). Същият се легитимира като собственик на ПИ с пл. № 640 в кв. 236а по плана на [населено място], местност „Л. – I“, въз основа на Нотариален акт № 194, т. III, рег. № 43033, н.д. № 566/2009 година.

С молба от 17.09.2016 година „Ди Пи Ай Инвест“ ЕООД е потвърдило заявлението на „Ерон“ ЕООД. Към заявлението е представен Нотариален акт № 83, т. IV, рег. № 3976, н.д. № 423/2016 година, от който е видно, че заявителят е придобил имота.

Със Заповед № РД-09-50-202/19.03.2014 година на Главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за изменение на план за регулация и застрояване.

Заповедта е влязла в сила, видно от удостоверяването на Главния архитект на район „Л.“, неоспорено от жалбоподателите (л.1058). След справка в деловодната система на Административен съд – София град съдът не установи образувани дела срещу заповедта.

Със Заповед № РД-09-82/19.04.2021 година, изменена със Заповед № РД-09-88/12.05.2021 година, на Кмета на район „Л.“ е наредено да се проведе обществено обсъждане на проект за одобряване на ПУП-ИПРЗ. Заповедите са оповестени чрез залепване на таблото за обяви в район „Л.“ и на електронния адрес на органа.

Общественото обсъждане е проведено на 29.04.2021 година и 21.05.2021 година. Постъпили са множество възражения срещу общественото обсъждане и проекта.

Общественото обсъждане е проведено съобразно правилата на Наредбата за реда и начина за провеждане на обществени обсъждания в областта на пространственото развитие и устройството на територията на Столична община (приета с Решение № 661 по Протокол № 41 от 12.10.2017 г., изм. - Решение № 3914 от 11.06.2018 г. на АдмС - С. по адм. д. № 2707/2018 г., изм. и доп. - Решение № 1 по Протокол № 26 от 14.01.2021 г. на Общинския съвет). Същото е обявено на сайта на Столична община и е протоколирано. Обстоятелството, че не е направен аудиозапис не опорочава процедурата.

Проектът е разгледан одобрен на заседание на ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-62/08.10.2024 година, Решение по т. 13.

Със Заповед № САГ24-РА50-127/20.11.2024 година на Главния архитект на Столична община е одобрен проект за : 1.) Изменение на план за регулация в условията на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, за преструктуриране на кв.236а, м. „Л. – I част“, с цел самостоятелно урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.900.640 по Кадастралната карта и регистър на [населено място], като се създадат нови УПИ I – „за О. и озеленяване“; УПИ II-165 „за ЖС“ и УПИ III-640 „за ЖС“, кв. 236а“, м. „Л. – I част“ по кафявите линии, цифри текст, зачертавания и щтрихи, съгласно приложения проект; 2.) Изменение на плана за застрояване за нови УПИ I „за О. и озеленяване“, УПИ II-165 „за ЖС“ и УПИ III-640 „за ЖС“, без допускане на намалени разстояния към вътрешнорегулационни граници, съседни имоти и/или сгради, включително през улица, съгласно приложения проект.

Жалбоподателите се легитимират като собственици на самостоятелни обекти в имот II-233 (ПИ с идентификатор 68134.900.1120), предмет на плана, поради което са активнولهгитимирани да го обжалват. Самостоятелните обекти са разположени във вх. А, Б и В, които не са в близост до имотната граница с УПИ III-640.

Заповедта не е връчена на жалбоподателите, поради което подадените жалби са в срока по чл.

215, ал. 4, вр. ал. 1 от ЗУТ.

Действащият за територията Общ устройствен план е приет с Решение № 960/16.12.2009 година на Министерски съвет. Целият квартал попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“. Допустимите устройствени параметри за тази зона са : Плътност на застрояване – 40 %; К. 3; Кота корниз – до 26 м. за жилищни сгради и до 32 м. за обществени сгради; Минимална озеленена площ – 40%; Начин на застрояване – свободно, арт. т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2, т. 3 от Закона за устройството и застрояването на Столична община.

Със Заповед № РД-50-09-549/31.12.1980 година на Главния архитект на С. е одобрен ЗРП за кв. 233.

Съобразно заключението на двете СТЕ границите на кв. 233 съвпадат с границите на парцел I „за обществено жилищно строителство“ (скица на стр. 514 от делото). Жалбоподателите са собственици на самостоятелни обекти в сградата, застрихована в сиво на посочената скица.

Вещото лице архитект Я. е посочил, че в кадастралната основа на плана, одобрен със Заповед № РД-09-346/05.09.1997 година на Кмета на район „Л.“, е попълнен имот с пл. № 587 (оцветен с оранжев цвят на скицата на стр. 514 от делото), заличен през 2008 година, като на негово място, със Заповед № РД-09-195/30.09.2008 година на Кмета на район „Л.“, е попълнен имот с пл. № 640, а със Заповед № РД-09-194/30.09.200 година – имот с пл. № 641. Вещото лице е посочило, че с плана е потвърдено съществуващото застрояване с многофамилни, многоетажни жилищни сгради в парцел I „За обществено жилищно застрояване“ и е предвидено ново строителство на сграда на 4 етажа с гаражи.

Със Заповед № РД-50-09-651/20.11.1986 година на Главния архитект на С. е одобрен проект за частично изменение на застроителния план и частичен квартално-застроителен и силуетен план и частично изменение на регулацията на парцел I, кв. 233. Вещото лице е посочило, с този план е обособен парцел II-233 без да се променят границите на квартала.

Със Заповед № РД-09-69/17.03.1995 година на Кметския наместник на ТОА „Л.“ е одобрено частично изменение на регулационния план за кв. 233, парцел I – „за О., за провеждане на пешеходна алея между кв. 233 и кв. 236, обособяване на нови парцели в кв. 236 и частично изменение на застроителния план и частичен квартално-застроителен и силуетен план за новите парцели в кв. 236.

Със Заповед № РД-50-149/17.03.1999 година на Главния архитект на С. кв. 233 е трансформиран в нов кв. 236а. Вещото лице е посочило границите на новия кв. 236а в скица на стр. 517 от делото с червени линии. Вещото лице е означило имот пл. № 165 в прозрачно синьо. С този план е създадена задънена [улица]-съществуваща [улица], показана с оранжева линия на скицата. Променено е трасето на [улица].т. 44 – о.т. 45 – о.т. 45а, показана с жълта линия. С розова прекъсната линия е показана уличната регулация на [улица]от 1980 година. Очертани на същата скица с оранжев цвят са имоти : нов парцел I – за О., нов парцел II-165 (синьо), нов парцел III – 587 (червено) и нов парцел IV без пл. №. Вещото лице е посочило, че е регламентирана пешеходна част на [улица](дебела сива линия) (вж. скица на стр. 518).

Видно от Решение № 524/14.01.2013 година, постановено по адм.д. № 6410/2011 година на Върховния административен съд, Заповед № РД-09-50-149/17.03.1999 година е отменена само в частта, касаеща ЗРП на кв. 236а-нов и проектираната вътрешна регулационна линия между УПИ-I и УПИ III-587.

Въз основа това съдът приема, че действащият за територията план е одобрен със Заповед № 549/31.12.1980 година, вкл. за уличната регулация, с изключение на частта по розовата прекъсната линия по плана, одобрен със Заповед № РД-50-09-149/17.03.1999 година, тъй като в тази част

заповедта е влязла в сила.

Оспореният план е изработен при спазване на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатор 68134.900.640 е на територията на съществуващ жилищен комплекс в зона „Жк“ по Общия устройствен план. Изменят се границите на УПИ I „за О.“ и УПИ II „за О.“, заличават се дублираните уличнорегулационни линии. За ПИ с идентификатор 68134.900.640 е отреден самостоятелен УПИ III-640 „за ЖС“. За с идентификатор 68134.900.165 е отреден самостоятелен УПИ II-165 „за ЖС“. Останалата част от територията е УПИ I „за О. и озеленяване“.

Изискването е проектите по тази алинея да не надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси. При урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътността и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1, арг. чл. 22, ал. 5 и 6 от ЗУТ.

Видно от заключенията на Съдебно-техническите експертизи границите на новосъздадените УПИ съвпадат с границите на ПИ.

Видно от заключенията на Съдебно-техническа експертиза транспортният достъп до имотите по обжалвания план е по действащата улична регулация.

Застрояването на УПИ III-640 предвижда нова свободно стояща многоетажна пунктова сграда от две тела с височини до 19 м. и до 26 м., плътност – 40 % и озеленяване 40 %.

Видно от заключението на двете СТЕ височината на сградите на всяко от телата е съобразена с изискванията по чл. 31, ал. 1 и 2 от ЗУТ за разстояние на сградите до страничната граница на УПИ и изискванията на чл. 33 от ЗУТ за разстояние между сградите на основното застрояване по комплексно застрояване.

Достъпът до сградата в УПИ III-640 е от [улица] към подземен паркинг по регулационната линия, върху който е предвиден почвен слой като част от озеленяването.

Вещите лица са посочили, че графично измерено, разстоянието между сградата, в която жалбоподателите притежават собственост и страничната граница между УПИ I и УПИ III е равно и по-голямо от 10 м. при изискуеми мин. 6 м. при височина на сградата от 18 м. (6 етажа). Посочили са, че разстоянието между новопредвиденото застрояване в нов УПИ III е равно и по-голямо от 13 м., при изискуеми мин. 8,67 м. при височина на сградата от 26 м.

Следва да се подчертае, че конкретните разстояния ще бъдат определени с работен устройствен план или направо с проекта като те не могат да са в нарушение на изискванията на чл. 31 и 32 от ЗУТ. С оглед на това, след като в оспорената заповед е посочено, че не са налице намалени отстояния такива не може да има.

Всички други твърдения на жалбоподателите за допуснати нарушения – завишен шум от навлизането на автомобили в подземния паркинг, унищожена дървесна растителност и др. са неотнормирани към законосъобразността на заповедта, поради което съдът не ги изследва.

С оглед на горното съдът намира, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган, при спазване на административнопроцесуалните правила и правилно приложение на материалния закон, поради което жалбите следва да се отхвърлят.

С оглед изхода на спора на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на **153,39 евро** (300 лева) и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

На заинтересованата страна следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на **1 840,65 евро**, на основание чл. 143, ал. 4 от АПК.

Направеното възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение от заинтересованата страна е неоснователно. Делото е с фактическа и правна сложност, проведени са три съдебни заседания, изслушани са две Съдебно-технически експертизи.

Водим от горното и на основание чл. 172, ал. 2, пр. 4 от АПК, съдът

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. Т. М., М. М. М., Р. К. Н., В. Б. Н., В. С. Г., Ю. Т. Т., А. Б. П., А. Г. Г., И. М. Б., М. Д. Д. – В., Е. М. Г. и А. М. К., всички от [населено място], срещу Заповед № САГ24-РА50-127/20.11.2024 година на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА В. Т. М., ЕГН [ЕГН], М. М. М., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място], ул. В.“, № 25, вх. В, ет. 2, ап. 19, Р. К. Н., ЕГН [ЕГН] и В. Б. Н., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място], [улица], вх. А, В. С. Г., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], вх. А, ет. 1, ап. 1, Ю. Т. Т., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], вх. А, А. Б. П. от [населено място], [улица], вх. В, ап. 5, А. Г. Г. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 212, И. М. Б. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 13, М. Д. Д. – В. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 2, Е. М. Г. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 11и А. М. К. от [населено място], [улица], вх. Б **ДА ЗАПЛАТЯТ НА** Столична община - Главен архитект на Столична община, сума в размер на **153,39** (сто петдесет и три 0,39) **евро**, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА В. Т. М., ЕГН [ЕГН], М. М. М., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място], ул. В.“, № 25, вх. В, ет. 2, ап. 19, Р. К. Н., ЕГН [ЕГН] и В. Б. Н., ЕГН [ЕГН] и двамата от [населено място], [улица], вх. А, В. С. Г., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], вх. А, ет. 1, ап. 1, Ю. Т. Т., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], вх. А, А. Б. П. от [населено място], [улица], вх. В, ап. 5, А. Г. Г. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 212, И. М. Б. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 13, М. Д. Д. – В. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 2, Е. М. Г. от [населено място], [улица], вх. Б, ап. 11и А. М. К. от [населено място], [улица], вх. Б **ДА ЗАПЛАТЯТ НА** „Ди Пи Ай Инвест“ ЕООД със седалище и адрес на управление [населено място], район „К. село“, [улица], вх. Г, ЕИК[ЕИК], сума в размер на **1 840,65** (хиляда осемстотин и четиридесет и 0,65) **евро**, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИ

Я: