

РЕШЕНИЕ

№ 40632

гр. София, 20.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 37 състав, в
публично заседание на 29.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Адриан Янев

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **7733** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – чл. 178 от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на Н. Й. Ц. срещу Заповед № 02 от 02.04.2026 г. на главния архитект на район „В.“ към Столична община.
В жалбата се развиват доводи за наличието на изискванията за одобряване на инвестиционните проекти и за издаване на разрешение за строеж. Счита, че е изготвен комплексен доклад и е извършено съгласуване с компетентните институции. Поддържа за допуснати нарушения по мотивиране на акта, доколкото не е посочено точно в какво се изразява противоречието на инвестиционния проект с ОУП. Допълнително се развиват за наличието на съществени нарушения на процесуалните правила, свързани с липсата на дадени указания за изразяване на становище по несъответствието на проектната разработка с ОУП.
Ответникът – главният архитект на район „В.“ към Столична община, чрез процесуалния си представител, изразява становище за неоснователност на жалбата и моли същата да бъде отхвърлена.
Съдът, след като обсъди релевираните с жалбата основания, прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:
Производството пред органа е образувано със заявление вх. № РВТ24-АП00-495/03.09.2024 г. на Н. Й. Ц., с което е поискано съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж за обект „Еднофамилна жилищна сграда с изгребна яма“, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КKKP и ПИ с идентификатор 68134.2095.514 по КKKP, съставляващи УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път – Боянско“, район „В.“, Столична община.

Към заявлението са приложени проекти по части както следва: част „Архитектура“, част „Конструктивна“, част „Паркоустройство и благоустройство“, част „ОВК“, част „Геодезия“, част „ВиК“, част „Енергийна ефективност“, част „Пожарна безопасност“ и част „Електро“.

Съдът констатира, че в част „Паркоустройство и благоустройство“ е отразена пешеходна алея с настилка от сипица, ситуирана в ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.2095.514 по КККР. Допълнително са отразени съществуващи стълби, осигуряващи достъп до сградата. Отражено е едно паркомясто в ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КККР.

Представен е Комплексен доклад № 249/19.08.2024 г. за оценка на съответствието на проектните части със съществуващите изисквания към строежите, изготвен по ред на чл. 142, ал. 4, ал. 5 и ал. 6 и чл. 166, ал. 1, т. 1 ЗУТ. В същия е посочено, че ПИ с идентификатор 68134.1939.457 попада в устройствена зона „Жм2“, а ПИ с идентификатор 68134.2095.514 попада в устройствена зона „Рпп“. Оценката обхваща всички части на проекта.

В комплексния доклад е дадено заключение, че техническият проект отговаря на изискванията на нормативните актове за проучване и проектиране, противопожарните, хигиенните и екологичните изисквания. При проектирането са спазени изискванията на чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ, а проектът е изготвен с пълнота и структурно съответствие на инженерните изчисления и при взаимна съгласуваност на отделните части.

Към заявлението е приложен доклад за оценка за енергийна ефективност по чл. 169, ал. т. 6 ЗУТ, изготвен от „Виктори ДВ“ ЕООД. Според доклада инвестиционният проект съответства на изискванията на чл. 169, ал. 1, т. 6 ЗУТ за енергийна ефективност – икономия и топлосъхранение и Наредба № 27/2004 г.

Приложено са още геодезическо заснемане и експертна оценка на съществуваща дървесна растителност, както и НА от 10.08.2017 г., според който жалбоподателката е собственик на двата имота, за които е подадено заявлението.

Приложени са още договор за изпълнение на услуга по изготвяне на инвестиционен проект, удостоверение за извършване на дейности от „Сарат 200“ ЕООД по чл. 166, ал. 1, т. 1 ЗУТ, списък на лицата в „Сарат 200“ ЕООД, упражняващи дейности по оценка на съответствието на инвестиционните проекти и застрахователна полица.

Представени са още становище от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД и писмо изх. № ТУ2072/29.04.2024 г. и скица към него, изготвени от „Софийска вода“ АД. В представеното писмо изх. № 21129-725/24.01.2024 г. на РИОСВ – [населено място] се посочва, че липсва вероятност от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000“ и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимост на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони. С писмото на РИОСВ е прието още, че предвижданата алея за автомобилен достъп не предвижда дейности по промяна статута на засегнатите поземлени имоти, включително промяна на техните действащи устройствени зони, начин на трайно ползване и предназначение.

Към заявлението е приложена виза за проектиране рег. № РВТ24-ГР00-49/08.03.2024 г., издадена от главния архитект на район „В.“, Столична община, отнасяща се за „Еднофамилна жилищна сграда с изгребна яма“ в УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път – Боянско“, район „В.“, Столична община (ПИ 68134.1939.457 и ПИ 68134.2095.514). Отражено е, че имотът попада в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ (Жм2), с устройствени показатели: максимална плътност 25 %, максимален К. 0,8, минимална озеленена площ 60 %, както и в зона „Природни паркове (Рпп) – без право на застрояване.

Към визата е налична скица, според която УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път – Боянско“, район „В.“, Столична община се състои от ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.2095.514 по КККР. В скицата е отразено местоположенията на проектираните сграда и изгребна яма, които се намират изцяло и единствено в ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КККР. Посочени са още минималните отстояния на обектите до регулационните линии.

По преписката е налично писмо № ДПП03-175/11.02.2025 г. на директора на ДПП „В.“, според което израждането на алея за достъп с инертен материал не противоречи на устройствения план в съответната зона.

Проектът е разгледан от РЕСУТ, за което е съставен протокол № 28/09.10.2025 г. От същия става ясно, че РЕСУТ е взел решение, с което не се приема положителна оценка на съответствието предвид противоречие на действащия ПУП с предвижданията на ОУП, във връзка с чл. 103а, ал. 1 и ал. 3 ЗИТ и § 2, ал. 3 и ал. 4 от ПЗР на ЗУЗСО.

Проектът е разгледан повторно от РЕСУТ, видно от протокол № 10/26.03.2026 г., от който е видно, че отново не е приета положителна оценка на съответствие. Позова сена противоречие на действащия ПУП с предвижданията на ОУП във връзка с чл. 103а, ал. 1 и ал. 3 ЗИТ и § 2, ал. 3 и ал. 4 от ПЗР на ЗУЗСО. Допълнително е посочено, че не е приложена уличната регулация.

Последвало е издаване на оспорената Заповед № 02 от 02.04.2026 г. от главния архитект на район „В.“ към Столична община, с която на основание чл. 144, ал. 3, чл. 146 ЗУТ, вр. чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 ЗУТ и § 2, ал. 3 ПЗР на ЗУЗСО е отказано съгласуване и одобряване на инвестиционния проект и да се издаде разрешение за строеж за обект „Еднофамилна жилищна сграда с изгребна яма“, находяща се в ПИ с идентификатор 68134.1939.457 по КККР и ПИ с идентификатор 68134.2095.514 по КККР, съставляващи УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път – Боянско“, район „В.“, Столична община.

За да достигне до този извод, органът е приел, че според предвижданията на плана за регулация, одобрен със Заповед № РД-50-160/02.03.1995 г., УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път Боянско“, район В., СО е отреден за жилищно строителство. Според предвижданията на ОУП една част от УПИ VII-457 (ПИ с идентификатор 68134.2095.514) попада в устройствена зона „Група територии за природна защита – природни паркове (Рпп природни паркове), в която се допуска строителство, ако е предвидено в плана за управление на ПП „В.“, а друга част от УПИ VII-457 (ПИ с идентификатор 68134.1939.457) попада в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания“ (Жм2), която е с устройствени показатели: максимална плътност 25 %, максимален К. 0,8, минимална озеленена площ 60 %, максимална кота корниз – 8,5 м.

Изложени са съображения, че планът на регулация, на който се позовава възложителят, е последно одобрен от 1995 г. и това е преди влизане в сила на общия устройствен план на [населено място]. Органът се е позовал на § 2, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 ПЗР на ЗУЗСО и е направил извод, че ПУП от 1995 г. е загубил правното си действие, тъй като противоречи с ОУП от 2009 г. допълнително е налице позоваване на чл. 103, ал. 4 ЗУТ. предвиждащ правило за съобразяване на всеки устройствен план с предвижданията на устройствените схеми и планове от по – горна степен. Инвестиционния проект подлежи на съгласуване ни одобряване въз основа на оценка за съответствие по чл. 142, ал. 5 ЗУТ, включваща проверка за съответствие с предвижданията на ПУП с правилата и нормативите по устройство на територията. По тези доводи е прието за противоречие на инвестиционния проект с ОУП, ПУП и разпоредбите на ЗУТ и ЗУЗСО.

По преписката е налична Заповед № СОА26-РД09-09-3/04.02.2026 г. на главния архитект на Столична община, с която на главните архитекти на райони в Столична община се делегират

правомощия за одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешения за строеж (т. 5.7 и т. 5.10 от заповедта).

В хода на производството е изслушано и прието заключение на съдебно – техническа експертиза, което съдът кредитира напълно, тъй като е обосновано, непротиворечиво и намиращо опора в доказателствата по делото.

Вещото лице дава информация, че ПИ с идентификатор 68134.1939.457 и ПИ с идентификатор 68134.2095.514 попадат в УПИ VII-457, кв. 15а, м. „Б. път Боянско“, район В., СО. Този УПИ VII-457 попада в обхвата на действащ ПУП – частично квартално застроителен пла и кадастрален план, одобрен със Заповед № РД -50-160/02.03.1995 г. на главния архитект на С. и ИПР за УПИ VI-459, одобрен със заповед от 2017 г. С действащия ПУП имотът е урегулиран без посочено конкретно предназначение.

От извадките на Общия устройствен план на Столична община и от издадената виза за проектиране, вещото лице прави извод, че УПИ VII-457 попада в две устройствени зони, като ПИ с идентификатор 68134.1939.457 се намира в устройствена зона Жм2, а ПИ с идентификатор 68134.2095.514 е разположен в устройствена зона „Рпп“ – природни паркове.

Според експертът устройствена зона Рпп“ е без право на застрояване, докато устройствена зона Жм2 е със следните показатели: максимална плътност 25 %, максимален К. 0,8, минимална озеленена площ 60 %, максимална кота корниз – 8,5 м.

Вещото лице дава информация, че предвидената жилищна сграда е разположена изцяло в ПИ с идентификатор 68134.1939.457, който съгласно ОУП попада в устройствена зона Жм2. В инвестиционния проект са предвидени следните технически показатели: Пл -23,8 %, К. – 0,79, озеленяване 71 % и кота корниз - 8,5 м. Дава се отговор, че не е налице противоречие между внесенния инвестиционен проект и правилата и нормативите за застрояване според ОУП за устройствена зона Жм2.

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

Жалбата е процесуално допустима, като подадена в срок, от надлежна страна – адресат на акта, за която е налице пряк и непосредствен интерес от обжалването, против административен акт, подлежащ на съдебен контрол.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Според чл. 146, вр. чл. 168 АПК съдът следва да провери актът издаден ли е от компетентен орган и в предписаната от закона форма, спазени ли са материалноправните и процесуалноправните разпоредби и съобразен ли е актът с целта на закона.

Атакуваната заповед е издадена от компетентен орган - главния архитект на район „В.“ към Столична община, което се установява Заповед № СОА26-РД09-09-3/04.02.2026 г. на главния архитект на Столична община, с която на основание § 1, ал. 4 от ДР на ЗУТ са делегирани на главните архитекти на райони в СО правомощията по чл. 144, ал. 3, чл. 146 и чл. 148, ал. 4 ЗУТ.

Актът е надлежно мотивиран от фактическа и правна страна, като отговаря по форма на общите правила по чл. 59, ал. 2 АПК. Налице са ясни и конкретни мотиви и разпоредителна част, както и подробно са посочени причините за издаване на отказа. По тези съображения са налице конкретно изложени мотиви, каквото е изискването на чл. 146 ЗУТ.

Не се споделят възраженията за липсата на мотиви, отнасящи се в какво се изразява противоречието на инвестиционния проект с ОУП. Органът изрично е посочил, че инвестиционният проект предвижда застрояване на имота, а според органа такова не е допустимо в устройствена зона „Рпп“, както и че ПУП, на който се позовава жалбоподателката, няма действие, дължащо се на противоречие с ОУП, т. е. изложени са мотиви относно противоречието с ОУП.

Липсват допуснати съществени процесуални нарушения, водещи до ограничаване правата на жалбоподателката или до неизясняване на фактите по делото. Органът е изяснил всички относими факти и е изискал становище на помощния орган РЕСУТ.

Не се споделят възраженията, свързани с липсата на дадени указания за изразяване на становище по несъответствието на проектната разработка с ОУП. Безпредметно е даване на такива указания, доколкото според органа не е допустимо предвиденото застрояване, а ПУП, на който се позовава жалбоподателката, няма действие, дължащо се на противоречие с ОУП. В този смисъл е невъзможно изпълнението на тези указания в рамките на образуваното производство пред органа, поради което е и безпредметно даването на съответните указания.

Оспорената заповед противоречи на материалния закон.

Изискванията за одобряване на инвестиционни проекти са посочени в чл. 141 - чл. 145 ЗУТ и Наредба № 4/2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Проектът е една от предпоставките за издаване на разрешението, поради което евентуални пречки за одобряване на инвестиционните проекти са пречка и за издаване на разрешение за строеж.

Съгласно разпоредбата на чл. 144, ал. 1 ЗУТ инвестиционните проекти, по които се издава разрешение за строеж, се съгласуват и одобряват след писмено заявление на възложителя и след представяне на: 1. документи за собственост, а за сгради на жилищностроителни кооперации - и влязло в сила решение на общото събрание за приемане на проекта; 2. виза за проектиране в случаите по чл. 140, ал. 3; 3. две копия от инвестиционния проект в обхват и съдържание, определени с наредбата по чл. 139, ал. 5 на хартиен и електронен носител, като форматът на записа на цифровите копия на инвестиционните проекти и на документите и данните към тях се определят с наредбата по чл. 139, ал. 5; 4. влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по ЗООС, ЗБР, ЗКН или друг специален закон, и съответствие на инвестиционния проект с условията в тези актове; 5. оценка за съответствието, изготвена по реда на чл. 142, ал. 6; 6. разрешително за изграждане на водовземно съоръжение за подземни води и/или разрешително за водовземане, и/или разрешително за заустване на отпадъчни води, издадени по реда и в случаите, предвидени в Закона за водите. В случая не се спори, че са представени изискуемите документи по чл. 144, ал. 1 ЗУТ, включително оценка на съответствие на одобрения проект с предвижданията на действащия за имота ПУП, правилата и нормативите за устройство на територията и изискванията към строежите по чл. 169, ал. 1 и ал. 3 ЗУТ.

Съгласуването на инвестиционните проекти се състои в проверка на съответствието им с предвижданията на подробния устройствен план и правилата и нормативите за разполагане на застрояването и устройствените показатели – чл. 145, ал. 2 ЗУТ. По аргумент от нормата на чл. 146 ЗУТ, отказ за одобряване на инвестиционен проект може да бъде постановен само в два случая: 1.) при несъответствието му с предвижданията на ПУП и 2.) при несъответствието му с правилата и нормативите за разполагане на застрояването и устройствените показатели.

Органът се позовава, че няма действие ПУП за имота във връзка с инвестиционния проект, тъй като противоречи на ОУП, т. е. поддържа се, че инвестиционният проект не съответства с ОУП, явяващ се устройствен план от по-горна степен, за което се позовава на чл. 103, ал. 4 ЗУТ и § 2, ал. 1, ал. 3 и ал. 4 ПЗР на ЗУЗСО. Допълнително се поддържа, че е предвиденото строителство в инвестиционния проект не е разрешено по ОУП, тъй като попада в устройствена зона „Рпп“.

Съгласно § 2, ал. 1 ПЗР на ЗУЗСО влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Посочените планове се

изменят при условията и по реда на ЗУТ.

Според § 2, ал. 3 ПЗР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на ЗУТ.

В § 2, ал. 4 ПЗР на ЗУЗСО е регламентирано, че до одобряването на плановете по ал. 3 се спира прилагането им в частите, в които те противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. В случая ПУП - ЧКЗР от 1995 г., отнасящ се за процесния УПИ VII-457, е влязъл в сила преди приемането на Общия устройствен план на С. през 2009 г., т. е. приложение намира разпоредбата на § 2, ал. 1 ПЗР на ЗУЗСО.

От значение е това, че УПИ VII-457 се състои от ПИ с идентификатор 68134.1939.457 и ПИ с идентификатор 68134.2095.514, при което попада в две устройствени зони по ОУП, а именно ПИ с идентификатор 68134.1939.457 се намира в устройствена зона Жм2, а ПИ с идентификатор 68134.2095.514 е разположен в устройствена зона „Рпп“ – природни паркове. Това означава, че предвиденото жилищно строителство в УПИ VII-457 в една част противоречи на ОУП, но в друга част е в съответствие с ОУП. Разпоредбата на § 2, ал. 4 ПЗР на ЗУЗСО изрично предвижда възможност за спиране прилагането на части от устройствени планове, противоречащи на ОУП. Налице е част от устройствения план от 1995 г., която не е в разрез с предвижданията на ОУП, доколкото ПИ с идентификатор 68134.1939.457 се намира в устройствена зона Жм2, допускаща жилищно строителство. В този смисъл и на основание § 2, ал. 4 ПЗР на ЗУЗСО тази част продължава да се прилага и запазва своето действие (частта, съответстваща на ПИ с идентификатор 68134.1939.457). Не е запазила действие останалата част на устройствения план, съответстваща на ПИ с идентификатор 68134.2095.514, попадаща в устройствена зона „Рпп“ – природни паркове. Този извод е в съответствие и с правилото по чл. 103а, ал. 1 ЗУТ, според което в проекта за общ устройствен план се съобразяват предвижданията на заварените ПУП, а се допускане на промяна на предназначението, начина на застрояване на, за които е налице одобрен ПУП, за изграждане на обекти – публична общинска собственост, както и с цел защита на обществените интереси - опазване на защитени зони и защитени територии.

Горният извод допълнително се подкрепя и от актуалната разпоредба на § 25, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО, ДВ бр. 31/2018 г., според която влезлите в сила или одобрените до влизането в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си. Това означава, че за имота има одобрен действащ ПУП- ЧКЗР от 1995 г., чието приложение не е спряно в частта, съответстваща на ПИ с идентификатор 68134.1939.457. Нормите на чл. 103, ал. 2 ЗУТ и чл. 104, ал. 1 ЗУТ не обосновават различен извод. Разпоредбите на ЗУЗСО са специални по отношение на ЗУТ и в случая с § 25, ал. 1 от ПЗР на ЗИД ЗУЗСО е въведена изключителна хипотеза, която изключва прилагането на общите законови текстове.

Жилищната сграда, предмет на инвестиционния проект, попада само в ПИ с идентификатор 68134.1939.457, т. е. в действащата част от устройствения план. От заключението на експертизата се установява спазване на устройствените показатели, а начинът на застрояване е съобразен с издадената виза за проучване и проектиране. В този смисъл са налице условията за съгласуване и одобряване на инвестиционния проект. Според чл. 148, ал. 4, изр. трето ЗУТ разрешението за строеж се издава едновременно с одобряването на инвестиционния проект, когато това е поискано в заявлението. Т. искане е направено, а щом са налице условията за одобряване на инвестиционния проект, следва да се издаде и исканото разрешение за строеж на жилищната сграда.

По горните съображения съдът намира, че не са налице условията на издадения отказ, поради

което оспорената заповед е незаконосъобразна и като такава следва да се отмени. Преписката следва да се изпрати на органа, който в 14-дневен срок следва да съгласува и одобри инвестиционния проект и да издаде разрешение за строеж за жилищната сграда.

С оглед изхода на спора и на основание чл. 143, ал. 1 АПК в полза на жалбоподателя следва да се присъдят направени разноски: 5,11 евро за държавна такса и 500 евро за депозит за вещо лице, или общо 505,11 евро.

Мотивиран от гореизложеното, съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № 02 от 02.04.2026 г. на главния архитект на район „В.“ към Столична община. ИЗПРАЩА преписката на административния орган, който следва в 14 – дневен срок от получаване на съобщението да се произнесе по искането на Н. Й. Ц., съобразно мотивите на решението.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Н. Й. Ц. сумата в размер на 505,11 евро, представляваща направени разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване пред Върховен административен съд в 14 – дневен срок от съобщаването му на страните.

Съдия: