

# РЕШЕНИЕ

№ 11419

гр. София, 23.03.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 38 състав, в**  
публично заседание на 09.03.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Ивета Стефанова**

при участието на секретаря Елена Георгиева, като разгледа дело номер **12893** 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), вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

Образувано е по жалба от „Скобелев Констракшън“ ЕООД, подадена чрез адв. С., против Заповед № САГ25-РА53-753 от 17.11.2025 г. на кмета на Столична община. По поддържаните оплаквания за процесуална и материална незаконосъобразност на атакувания административен акт се иска отмяната му, изпращане на преписката на административния орган с указания за одобряване на проекта и присъждане на деловодните разноски.

Ответникът оспорва жалбата. С отричащи основателността ѝ доводи моли да бъде отхвърлена. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Релевира възражение за прекомерност на размера на заявеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение.

Жалбата е допустима – подадена е при надлежно упражнено право на оспорване, а разгледана по същество е и основателна.

„Скобелев Констракшън“ ЕООД е подало в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община заявление вх. № САГ24-ГР00-11 от 03.01.2024 г. с искане за одобряване на проект на подробен устройствен план – работен устройствен план за УПИ VI-326 за „ЖС, ОО, ПГ и ТП“, ПИ с идентификатор № 68134.304.326 по КККР, кв. 242, м. „Зона Б-5-3“, район „В.“, придружено с необходимата документация.

Проектът и постъпилите в хода на административното производство възражения от заинтересовани лица са разгледани на проведено на 01.10.2024 г. заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ/съвета), съгласно чието становище проектът е върнат за корекции. В изпълнение на направените от помощния консултативен орган

служебни предложения дружеството е внесло преработен проект на 04.12.2024 г., приет от съвета с предложение за одобряването му, обективизирано в Протокол № ЕС-Г-14/01.04.2025 г.

С последващо решение от 30.07.2025 г., преразглеждащо въпросния проект, ОЕСУТ е указал необходимостта от отстраняване на констатирани несъответствия за продължаване на устройствената процедура. В отговор на отправените забележки, възложителят е депозирал на 04.09.2025 г. изисканите ревизирана графична част на РУП, актуална експертна оценка и одобрен транспортен анализ (повторно представен), като е обосновал становище за неоснователност на останалите предписания на експертния съвет относно регулационната граница на процесното УПИ към източната регулационна граница на УПИ VII, височината на застрояването, разстоянията между сградите и през улица и възможността за оптимално застрояване в съседния УПИ VII, с молба проектът да бъде разгледан и одобрен.

Със заключителния за административното производство акт е отказано заявеното от възложителя одобряване на РУП, с аргумент, че не е приет от ОЕСУТ и не са изпълнени дадените указания за привеждането му в съответствие с устройствените правила и нормативи. Позовавайки се на липса на положително становище от експертния съвет, респ. на извод, че проектът не отговаря на техническите и нормативни изисквания, решаващият орган е отрекъл съществуването на материалноправните предпоставки, обуславящи одобряването на плана.

Заключението на допуснатата по делото съдебно-техническа експертиза е дало отговор на въпроса относно съответствието на проекта на РУП с предвижданията на действащия ПУП-ИПРЗ, одобрен с Решение № 207 от 16.03.2023 г. на СОС, с основните устройствени показатели и с правилата и нормативите на застрояване, в т.ч. с дължимите отстояния между сградите, включително през улица, съобразявайки и водещият критерий при определяне на междусградните разстояния (височината на сградата, разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване). Според констатациите на вещото лице новопредвиденото застрояване е от изток през бул. „ген. М. Д. С.“ и е засенчващо сградите западно от булеварда, в кв. 265. Изчисленията му са формирали извод, че разстоянията между планираното застрояване и съществуващите сгради от запад през булеварда, съответно между съществуващите засенчващи сгради от изток (в УПИ I - 329, 300 от кв. 262А и в УПИ VI от кв. 262, през [улица]) до новопроектираната сграда през улица, са по-големи от височините им. В този контекст е обосновано виждане, че не са налице засегнати сгради. Експертното изследване е установило съответствие на проектната документация с изискуемото разстояние между предвиденото застрояване в УПИ VI-326 и вътрешните му регулационни линии към УПИ VII от кв. 242. Въз основа на отразеното в действащия ПУП вещото лице е преценило, че регулационната граница на процесния имот към източната регулационна граница на УПИ VII е определима като странична регулационна линия, отричайки характера на „дъно“ на общата граница между двата имота. Експертът е заключил, че предвиденото свързано („на калкан“) застрояване по страничните регулационни линии между УПИ VI-326 и УПИ VII кореспондира на допустимото по страничните имотни граници, отчитайки заложеното в действащия ПУП, представеното по преписката споразумение между собствениците на двата имота и Заповед № САГ25-РА53-704/11.11.2025 г. на кмета на СО за разрешаване изработването на ПУП-ИПРЗ и РУП за съседния УПИ VII, ПИ 68134.304.327, кв. 242 (публикувана на интернет-страницата на Н. – СО). Застъпено е становище, че предвиденото ново застрояване не може да бъде дефинирано като комплексно, а представлява многосекционна сграда с обща инфраструктура, поради което нормите относно комплексното жилищно застрояване са неприложими в случая.

Извършената в изпълнение на чл. 168 АПК служебна проверка констатира, че обжалваният административен акт е засегнат от отменителните основания по чл. 146, т. 2, 3 и 4 АПК.

Отказът да издаде позитивен акт в хипотезата на чл. 129, ал. 2 ЗУТ е постановен без надлежни мотиви относно преценката на решаващия орган за спазването на нормативната уредба в областта на устройството на територията. Съобразителната част на атакуваната заповед се състои от описание на развитието на административното производство и буквално възпроизвеждане на решението на ОЕСУТ по повод преразглеждане на процесното заявление. Въпреки формалния му обем, волеизявлението не отговаря на изискването за мотивиране - не е извършена преценка на доказателствата, отсъстват конкретни фактически констатации, включително изчисления на междусградните разстояния и съпоставка на установените техническите параметри, и съответното им съотнасяне към приложимата правна норма. Извън обхвата на дължимото изследване са останали възраженията на възложителя по част от формулираните забележки към проекта. Въпросът за тяхната основателност е решаващ за одобряването на РУП, доколкото отказът е основан именно на извод за неизпълнението им. Съображенията на издателя на акта по същество се изчерпват с бланкетно твърдение за липса на положително становище на консултативния орган и неотстраняване на припознатите от съвета пропуски и противоречия в документацията, отъждествимо с несъответствие на проекта с правилата и нормативите на застрояване. Отбелязаните по-горе доводи, обосноваващи оспорената заповед, сочат на привидност на мотиви, приравнима на липсата им. Немотивираността на акта е съществен негов процесуален порок и самостоятелно основание за отмяна.

Административният орган се е произнесъл и в нарушение на общото правило на чл. 35 АПК. В изпълнение на указанията на ОЕСУТ дружеството е внесло на 04.09.2025 г. коригиран проект с обосновано несъгласие по някои от предписанията към него. Становището му не е разгледано от съвета, нито е обсъдено от решаващия орган. Вместо това директно е отречено заявеното от възложителя право. В този смисъл правомощието на кмета на СО е упражнено при ненадлежно изясняване на фактите и обстоятелствата от значение за случая и игнориране на важими за спорното правоотношение съображения на заявителя, които биха могли да доведат до различно по съдържание волеизявление от постановеното. Констатираният пропуск обуславя извод за процесуална незаконосъобразност на обжалваната заповед.

Спорът по делото се концентрира върху приложението на материалния закон. Предметът му е очерган от противоречието в позициите на страните по въпроса за съответствието на проекта на РУП с нормативните изисквания, конкретните устройствени показатели и предвижданията за застрояване в имота, по-специално с дължимите междусградни разстояния, в т.ч. през улица.

Естеството, функциите, основните характеристики и изискванията към работния устройствен план са регламентирани в разпоредбата на чл. 113 ЗУТ. Според установения правен режим работният устройствен план се изработва въз основа на действащ подробен устройствен план и има за цел конкретизирането му, без да се променят характерът и начинът на застрояване, предвидени с действащия подробен устройствен план. Съгласно цитираната норма работният устройствен план определя точно: 1. разположението и очертаването на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване; 2. необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне.

В противовес на съжденията на административния орган въпросният проект на РУП е изработен в съответствие с нормативната уредба.

Устройствената зона, в която попада процедурият имот, е „Зона на новия делови център“ (Ц1), относима към групата „Централни устройствени зони“ с отредено многофункционално

предназначение (вж. ОУП на СО, приет от МС с Решение № 960 от 16.12.2009 г., съответно Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО). Действащият за имота ПУП-ИПРЗ, одобрен с Решение № 207/16.03.2023 г. на СОС, определя конкретното му предназначение „за жилищно строителство, обществено обслужване, подземни гаражи и трафопост“ и характера и начина на застрояване - високо застрояване, свързано на страничните регулационни линии към УПИ I и УПИ VII, при следните устройствени показатели: макс. височина  $\leq 60$  м; плътност на застрояване – до 40 %; кинт – 5,4; мин. озеленена площ – 15 % и предвидени подземни гаражи.

Видно от съдържанието на представената проектна документация, със съставения РУП се прецизират контурите на надземното и подземно застрояване на базата на одобрения ПУП и направеното геодезическо заснемане, дефинират се етажност, кота корниз и било за всеки застроителен обем с абсолютна кота, при запазване на установените с ПУП градоустройствени показатели. Проектните параметри на застрояване в РУП възпроизвеждат стойностите, предвидени в ПУП. Спазени са и одобрените линии на застрояване по фасади и по височина, не се определят издатини като еркери, балкони, козирки, калканът е покрит според изискванията. Единственото несъвпадение с определените линии на застрояване по ПУП се констатира в югоизточния ъгъл на плана, откъм [улица]– очертанието съгласно ПУП е с два отстъпа навътре (чието оформяне не е обусловено от нормативно правило, респ. няма ограничение), докато по РУП ъгълът е образуван от двете перпендикулярни плоскости на сградата, т.е. без посочените отстъпи. Доколкото обаче разликата в застроителната линия в този участък не нарушава нормативни предписания и не засяга необходимите отстояния, то следва да се приеме, че не е налице противоречие между РУП и ПУП, въз основа на който той е изготвен. Проектът изпълнява възложената му от закона функция по прилагане на действащия ПУП, като конкретизира вече определените с него линии на застрояване и устройствени параметри в обхвата на процесния имот без да изменя основните му предвиждания.

Невярна е преценката на решаващия орган за неспазени разстояния между сградите в хипотезата на чл. 32, ал. 1 и 3, вр. с § 5, т. 28 от ДР на ЗУТ, по-специално през [улица]. Изводът му почива на неправилно разграничение в конкретния случай на сградите, разположени откъм по-благоприятната посока за ослънчаване. Сградите в УПИ I - 329, 300 от кв. 262А и в УПИ VI от кв. 262, през [улица], се явяват засенчващи новото строителство, а то е засенчващо сградите от запад през [улица]. При височина на засенчващата сграда в УПИ I - 329, 300 от кв. 262А до 28 м и до 15 м в УПИ VI от кв. 262, разстоянието от тях до новопредвиденото застрояване е съответно 29,9 м и 22,6 м. Следователно междусградните разстояния през [улица] надвишават височините на сградите, които се намират от по-благоприятната посока. Конкретните изчисления на вещото лице относно разстоянията от проектираната сграда до съществуващите засенчени сгради през [улица] потвърждават, че предвиденото междусградно разстояние през булеварда е повече от височините на сградите. Предвид характера на застрояване в УПИ VI-326, разстоянията между новото строителство и вътрешните му регулационни линии към съседния УПИ VII от кв. 242 са надлежно означени в РУП по правилото на чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ – най-малко една трета от височината на сградата. В този контекст не е налице соченото в заповедта несъответствие на проекта с дължимите отстояния.

Не намира правна опора позоваването на органа на разпоредбите на Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7), регламентиращи разстоянията между сградите при комплексно жилищно застрояване. Анализът на проектната документация отрича окачествяването на предвиденото строителство като комплексно по смисъла на §5, т. 23 от ДР на ЗУТ, вр. с чл. 22, ал. 1 ЗУТ. Противно на квалификацията на ответника, предмет на проекта е изграждането на една многосекционна сграда

с обща инфраструктура и общ подземен гараж, а не група от самостоятелни сгради с различно предназначение, функциониращи независимо една от друга. Поради това изискванията относно комплексното жилищно застрояване са неотнормими към спорното правоотношение, а основаният на неспазването им отказ е в противоречие с материалния закон.

Несподелима е тезата на кмета на СО, че общата регулационна граница между УПИ VI-326 и УПИ VII от кв. 242 представлява „дъно“. По аргумент от действащия подробен устройствен план, чиито предвиждания РУП възпроизвежда, именно по тази граница, определена за странична регулационна линия, е планирано и свързаното застрояване, в унисон с нормативното разрешение на чл. 21 ЗУТ.

Несъстоятелно е и твърдението на органа за засягане на оптималното застрояване в друг имот - УПИ VII от кв. 242, а въвеждането му като причина за отказаното одобряване на процесния РУП за УПИ VI-326 предпоставя материална незаконосъобразност на атакуваната заповед. Освен, че е извън обхвата на разглежданата градоустройствена процедура, респ. – непротивопоставим на конкретните устройствени предвиждания, въпросът за застрояването в съседния имот е предмет на издадена от кмета на СО нарочна заповед, разрешаваща изработването на ПУП-ИПРЗ и РУП за него, като за габаритите на калканните стени по контактните регулационни линии между двата имота е сключено и съответно споразумение между собствениците им.

Изводът за съответствие на заявения работен устройствен план с действащия ПУП и с правилата и нормативите за застрояване намира потвърждение и в приетото по делото експертно заключение, което съдът кредитира като обективно и надлежно обосновано. Като се е произнесъл в обратния смисъл кметът на СО е отказал неправомерно да одобри проекта на жалбоподателя.

Изложеното мотивира съда да отмени обжалвания отказ и да изпрати преписката на административния орган за ново мотивирано произнасяне по заявлението на „Скобелев Констракшън“ ЕООД съобразно указанията по тълкуването и прилагането на закона.

Изходът на делото обуславя право на разноски в полза на оспорвания – чл. 143, ал. 1 АПК. Своевременно заявените и дължими на „Скобелев Констракшън“ ЕООД разноски са на обща стойност 2675, 56 евро за държавна такса (25, 56 евро), депозит за възнаграждение за вещо лице (650 евро) и адвокатски хонорар (2000 евро). Споделимо е възражението на ответника за прекомерност на заявеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение в размер на 12 000 евро с ДДС - делото не се отличава с фактическа и правна сложност в съпоставка с другите производства от този вид, проведени са две открити съдебни заседания за изслушване на допуснатото експертно заключение. Нормативно предвиденото заплащане за процесуално представителство по конкретната категория административни дела е 1500 лева с ДДС, чиято еурова равностойност възлиза на 766, 94 евро (вж. чл. 8, ал. 2, т. 1, вр. с §2а от ДР на Наредбата за възнаграждения за адвокатска работа). Предвид значителното завишаване на претендирания размер разноски за адвокатски хонорар и съобразно критериите по чл. 38, ал. 3 ЗА, вр. с чл. 78, ал. 5, вр. чл. 144 АПК същият следва да бъде намален от 12000 на 2000 евро с ДДС.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал. 2, предл. 2 и чл. 173, ал. 2 АПК, Административен съд – София - град, Второ отделение, 38 състав

## **РЕШИ:**

**ОТМЕНЯ** Заповед № САГ25-РА53-753 от 17.11.2025 г. на кмета на Столична община.  
**ИЗПРАЩА** преписката на кмета на Столична община за ново произнасяне по

заявлението на „Скобелев Констракшън“ ЕООД съобразно дадените указания по тълкуването и прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Скобелев Констракшън“ ЕООД сумата от 2675, 56 евро разноски по делото.

Решението може да се обжалва пред Върховния административен съд с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му.

СЪДИЯ: