Протокол
№

гр. София, 30.09.2026 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 24 състав,** в публично заседание на 30.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Анастасия Хитова

при участието на секретаря Анжела Савова, като разгледа дело номер **7798** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

На именното повикване след изпълнение на разпоредбите на чл. 142, ал.1 ГПК, във вр. с разпоредбите на чл. 144 от АПК в 13.30 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ – Б. А. Р., редовно уведомен, не се явява, представлява се от адвокат Д., с пълномощно по делото.
ОТВЕТНИКЪТ – ГЛАВНИЯТ АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА, редовно уведомен, не изпраща представител.
ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – Г. И. И., редовно призован, не се явява и не изпраща представител.
ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. Я. Я., редовно уведомен, се явява.
АДВОКАТ Д. – Да се даде ход на делото.
СЪДЪТ, като намери, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото,

ОПРЕДЕЛИ:
ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО.

ДОКЛАДВА постъпила жалба, административна преписка, с приложени към тях писмени доказателства.
ДОКЛАДВА молба от жалбоподателя от 22.12.2025 г., с формулирани доказателствени искания и приложени писмени доказателства.
ДОКЛАДВА доклад от вещото лице от 26.01.2026 г.
ДОКЛАДВА постъпила СТЕ на 21.09.2026 г.

АДВОКАТ Д. – Поддържам жалбата. Да се приемат представените доказателства по делото. Да пристъпим към разпит на вещото лице.
По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представените с жалбата и административната преписка писмени доказателства, както и всички представени до настоящия момент по делото писмени доказателства.
СЪДЪТ пристъпва към разпит на вещото лице.
СНЕМА самоличността на вещото лице И. Я. Я., 67 години, неосъждан, без дела и родство със страните.
Предупреден за наказателната отговорност, която носи по чл.291 от НК за даване на невярно заключение.
Вещото лице обеща да даде вярно заключение.
ВЕЩОТО ЛИЦЕ Я. – Представил съм заключение в срок, което поддържам.
В отговор на въпроси на съда, вещото лице каза – На стр. 9 от заключението да се чете, че имот с ид. 4827.57 е собственост на заинтересованата страна.
В отговор на въпроси на адвокат Д., вещото лице каза–Оправомощаването на Вр.и.д. главен архитект на район „Нови Искър“ – СО, издал Заповед от 11.03.2021 г., не е било предмет на експертизата.
Относно приложеното към експертизата разрешение за строеж на заинтересованата страна от 05.08.2020 г., по цитирания план от 2021 г., в имота се предвижда застрояване с две сгради. Разрешението за строеж е за една сграда, която е изпълнена на място и е видна на фотографиите. Заснета е в кадастралната карта-извадка и цифров модел, която съм поставил на стр. 3 от експертизата и съм дал описание на сградата на стр. 4, абзац 4 отгоре. За тази сграда във вида, в който е построена, не съм изследвал издаването на виза за нея. При условие, че не се променя характерът и начинът на застрояване- до 10 м и е свободно застрояване, тоест не се надвишават параметрите на застрояване за конкретния имот, конкретното разположение на сградата може да се укаже с виза, респективно с инвестиционния проект, така че явно противоречие между действащия план за застрояване на конкретния имот и изпълненото строителство не намирам.
Във връзка с разрешението на строеж на стр. 9 от заключението в плана за застрояване от 29.01.2020 г. са показани две сгради с височина до 3 етажа и с указана кота корниз до 10 м, които са разположени свободно в границите на имота. Конкретното очертание и площ на сградите се определят при спазване на параметрите, които са валидни за устройствената зона. Тоест, дали са начертани в плана две сгради, или е начертана една сграда, при условие че застрояването е свободно, тоест не е свързано на калкан със застрояване в съседните имоти, са относими параметрите към устройствената зона- плътност и интензивност при застрояването. Когато са показани в плана две сгради, а на място е построена една сграда, не е в противоречие с плана.
Към днешна дата има сграда, която е построена и въведена в експлоатация. Към 2021 г. се одобрява този план, като към 2021 г. има три урегулирани поземлени имота – два, които са към улицата и които са настояща собственост на заинтересованата страна и трети имот, който е по дължината с тези две сгради. На стр. 9 от експертизата е извадка от плана, одобрен със заповед от 2020 г. на гл. архитект на СО. Там са показани две сгради в дясната схема и са общо три урегулирани поземлени имота – двата квадратни горе до ъгъла и трети урегулиран поземлен имот, който е ограден с жълт овал. На стр. 10 със заповедта на Вр.и.д. главен архитект се одобрява изменение на плана за регулация на застрояване и тези три имота се обединяват в един нов общ урегулиран поземлен имот, който условно казано е с L форма и в графиката е показан с жълта контурна граница. При това изменение на плана за регулация се обединяват трите урегулирани самостоятелни до онзи момент поземлени имоти и се показват две сгради във вътрешната страна на имота – едната е правоъгълна, другата е квадратна. Построената сграда на място в момента

условно съвпада като местоположение с лявата сграда в дясната схема на стр. 10. И с този план, респективно и с разрешението, не се променя характера, не се променя начина на застрояване, тоест тя остава до 10 м като характер, свободно като начин на застрояване и е в общите устройствени параметри по ОУП. Когато се правят тези планове имаше недобра практика в един период от време, когато административният орган иска да се изобразява с плътни линии бъдещото застрояване, което формално погледнато отговаря на задължителните линии на застрояване и от тук се получават колизиите. На плана е нарисувана с един размер, а на място е построена с друг размер. Застрояването е ниско до 10 м, свободно и има изискване за спазване на разстоянието от тях по вътрешните регулационни линии. В конкретния случай това се пада странична регулационна линия и тази сграда при височина 10 м може да бъде на 3 м разстояние от имотната граница и да бъде с размери такива, каквито са достатъчни за предназначението, при условие че не се нарушава плътността и интензивността на застрояване. Тоест, в имота може да бъде построена и една единствена сграда и тя не влиза в противоречие с плана. Сградата е построена по плана от 2021 г. Независимо от това кой от двата плана е одобрен, дали са нарисувани две сгради, или е нарисувана една сграда, при спазване на общите параметри може да има една, две, три сгради, стига да не са намалени разстоянията и да не променяш преназначението на имота. Към 2020 г. размерите на сградата се явяват вследствие на площта на урегулиран поземлен имот към 2020 г., тоест сградата, която е разрешена 2020 г., тя е разрешена по плана от 29.01.2020 г. на гл. архитект на СО, а когато се променя планът за застрояване и планът за регулация 2021 г., тя вече съществува като някакъв факт, предвид това, че е разрешена за построяване. Виза не съм гледал. Виза по публично достъпна информация не съм изследвал. Това, което не съм изследвал, е съотношението като параметри на застрояване на разрешената 2020 г. сграда, относимо към площта на тогавашния урегулиран поземлен имот. Не се съмнявам, че тя отговаря на тези изисквания, но не мога да го кажа категорично. Разрешението за строеж, издадено по плана от 2020 г., не влиза в противоречие с това, че в плана от 2020 г. са нарисувани две малки квадратни петна. Тоест, без да има нарушение на плана, там може да има едно голямо правоъгълно петно, стига да не надвишава допустимите параметри на имота във връзка с устройствената зона. За да се промени предназначението на имота от земеделска земя, трябва да има влязъл в сила ПУП. Приобщеният ПИ с ид. последни цифри 4827.3 е бил с отреждане за земеделска земя и е бил неурегулиран, но с този план той се урегулира за първи път към вече урегулираните имоти. След одобряването на плана ще бъде проведена процедура по промяна на предназначението. По ОУП територията е предвидена за урбанизация, попада в смесена многофункционална зона и процедурите по промяна на предназначението вървят по облекчен ред. Тоест, не е необходимо да се доказва площадка за изграждане и т.н. Доколкото имотът попада в зона за урбанизация, няма причина той да бъде урбанизиран или придаден към съседен имот.
Когато се издава заповедта на Вр.и.д.гл. архитект на район „Нови Искър“ от 2021 г. с нея се урегулират вече урегулирани имоти, които се обединяват в един цял нов урегулиран имот. Всеки един от тях е минал през своята процедура по урегулиране.
АДВОКАТ Д. – Нямам повече въпроси. Да се приеме заключението.
По доказателствата СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА представеното заключение като обективно и компетентно изготвено.
На вещото лице да се изплати от внесения депозит.
Издаде се РКО в размер на 306,78 евро.
ОПРЕДЕЛЯ окончателен размер на възнаграждението на вещото лице в размер на 414,00 евро.

ЗАДЪЛЖАВА жалбоподателя в 7-дневен срок от днес да довнесе сумата от 107,22 евро допълнителен депозит за вещото лице.
АДВОКАТ Д. – Моля да задължите ответника да представи по делото цялата административна преписка по издаването на заповедта от 2021 г. на Вр.и.д главен архитект на район „Нови Искър“, включително доказателства за компетентността му да издаде тази заповед; цялата административна преписка по издаденото Разрешение за строеж № 79 от 05.08.2020 г. на главен архитект на район „Нови Искър“, включително и решението на Областна дирекция „Земеделие“ за промяна преназначението на ПИ 21662.4827.2, върху който е издадено разрешение за построяване на работна работилницата и дали има такова решение за промяна предназначението към датата на издаването на това разрешение за строеж, както и доказателства за влизането му в сила.
Моля да бъде назначена допълнителна СТЕ със следните въпроси:
Към датата на разрешението за строеж 05.08.2020 г. дали има решение за промяна предназначението на ПИ, върху който е издадено разрешението да се построи тази сграда?
На основание на какво е одобрен план за застрояване, с коя заповед – от 2020 г. или 2021 г., е издадено това разрешение за строеж?
Има ли право Вр.и.д главен архитект на район „Нови Искър“ да издава въпросната заповед от 11.03.2021 г. по чл. 129 ЗУТ?
Има ли решение за промяна предназначението на процесния ПИ при датата на оспорваната заповед?
По доказателствените искания на жалбоподателя съдът намира, че предмет на съдебен контрол е Заповед № САГ24-РА53-410/04.06.2024 г. на главния архитект на Столична община, а не Заповед № РНИ21-РА50-36 от 11.03.2021 на вр. и.д. гл. архитект на район „Нови Искър“ или Разрешение за строеж № 79 от 05.08.2020 г. на главен архитект на район „Нови Искър“. Доказателствените искания са неотносими, като събраният до настоящия момент доказателствен материал позволява на съда да направи своите правни изводи. По отношение на формулираните въпроси към допълнителна СТЕ съдът ги намира за неотносими или че вече вещото лице е дало отговор, включително в разясненията в днешното съдебно заседание.
С оглед изложеното, СЪДЪТ

ОПРЕДЕЛИ:

ОТХВЪРЛЯ направените доказателствени искания от страна на процесуалния представител на жалбоподателя.
АДВОКАТ Д. – Нямам други доказателствени искания.
СЪДЪТ, като счете делото за изяснено от фактическа страна,

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ.
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ.
АДВОКАТ Д. – Моля да уважите жалбата и отмените оспорваната заповед, като присъдите разноски на доверителя ми съгласно списък, който представям. Моля за срок за писмени бележки.
СЪДЪТ ПРЕДОСТАВИ 10-дневен срок от днес на страните за писмени бележки.
СЪДЪТ ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.
Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 14.04 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР: