

# РЕШЕНИЕ

№ 23862

гр. София, 15.06.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в**  
публично заседание на 28.05.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Антонина Митева, като разгледа дело номер **2520** по описа за **2026** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е образувано по жалбата на „Зада“ ООД със седалище и адрес на управление [населено място] срещу Отказ на Заместник министъра на културата да съгласува „Виза за проектиране на „А. хотел“ в УПИ V, кв. 54А по плана на [населено място], област Б.“, обективиран в Становище с изх. № С1-84-684/26.01.2026 година.

Жалбоподателят твърди, че е собственик на имот с идентификатор 51500.502.449 по Кадастралната карта и регистър на [населено място]. Твърди, че действащият за имота план е одобрен със Заповед № 430/20.08.2004 година на Кмета на [община]. Твърди, че предвиденото застрояване е съобразно плана и изпълненото в района. Моли съда да постанови решение, с което да отмени обжалваният отказ и да върне преписката на органа за съгласуване на визата за проектиране. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателят, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. В писмено становище от 04.06.2026 година излага подробните си съображения.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че оспореният административен акт е издаден от компетентен орган, при спазване на административнопроцесуалните правила, правилно приложение на материалния закон и в съответствие с целта му. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

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

Жалбоподателят се легитимира като собственик на недвижим имот с идентификатор 51500.502.449 с площ от 4723 кв.м., находящ се в [населено място], въз основа на Нотариален акт

№ 26, т. XXXVIII, рег. № 18943, н.д. № 7197/2007 година.

Със Заявление вх. № 7000-389/14.07.2025 година жалбоподателят е поискал съгласуване на виза за проектиране на „А. хотел“ в УПИ V, кв. 54 „А“ по плана на [населено място] в имот с идентификатор 51500.502.449.

Със Становище с изх. № 7000-389/04.12.2025 година Директорът на НИПКН е предложил на Министъра на културата да не съгласува визата за проектиране. За да даде такова становище органът е приел, че поземлен имот с идентификатор 51500.502.449 попада в границите на охранителна зона на материка – „А“ на недвижимата културна ценност категория „световно значение“ и „национално значение“ – „Старинен [населено място]“, обявен с Постановление на Министерски съвет № 234/18.07.1956 година за архитектурно-градоустройствен и археологически резерват; включен под № 2 в приложение към чл. 50, ал. 3 от ЗКН „Списък на археологически резервати“; „Археологически резерват и исторически селище – архитектурно-строителна и урбанистична недвижима културна ценност“, съгласно Заповед № РД 9-Р-14/05.06.2015 година на Министъра на културата (обн. В ДВ бр. 51 от 2015 година); вписан в Списъка на световно, културно и природно наследство на VII редовна сесия на Комитета за световно наследство към Ю. – [населено място], декември 1983 година. Приел е, че имотът попада и в териториалния обхват на „Некропол на М.-М.“ – единична археологическа недвижима културна ценност с категория „национално значение“ (Заповед № РД9Р-16/20.08.2024 година на Министъра на културата (обн. ДВ бр. 15 от 2024 година)). Приел е, че предвиденото застрояване не съответства на изискванията от предписанията на режимите за опазване : застрояването да е с ниска плътност и с хоризонтално разполагане по терена, така че да съответства на традиционните устройствени характеристики на ценността и да се осигури съхраняване на културния пейзаж, включително поглед към културните ценности. С превишеният си мащаб и еднообразен обем (етажност, фронт на застрояване и др.) предвиденото застрояване не осигурява визуален контакт с традиционната морска панорама. Приел е, че визата за проектиране не отговаря на чл. 140, ал. 2 от ЗУТ, тъй като е издадена върху скица от кадастъра, а не върху извадка от действащия ПУП или върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план; не е представено обемно устройствено проучване по чл. 83, ал. 4 от ЗКН; с писмо № 3095/29.09.2008 година и 3402/03.10.2008 година на НИПК е изпратен Протокол от комисия на място от 16.09.2008 година за приемане на спасително археологическо проучване в границите на имота; внесената документация не предлага проучване и предложение за експониране на цистовите гробове на автентичното им местоположение, с предвиждане на среда за социализацията на археологическите структури в обема на застрояването и не са отразени върху представената виза за проектиране.

Със Становище с изх. № СТ-84-684/26.01.2026 година Заместник-министърът на културата е отказал да съгласува Виза за проектиране на обект : „А. хотел“ в УПИ V, кв. 54А по плана на [населено място], област Б.. За да постанови този резултат органът е възприел изцяло становището на Директора на НИПКН. Приел е, че в Националния документален архив на Националния институт за недвижимо културно наследство (НИНКН) няма данни за съгласуване на ПУП-ПРЗ за територията, одобрен със Заповед № 430/26.07.2004 година; Инвестиционната намеса е разположена в охранителна зона на „Старинен [населено място]“ и има пряко въздействие върху панорамата на културния пейзаж от „световното наследство“ – ААР „Старинен Н.“; Предвиденото застрояване не съответства на изискванията от предписанията на режимите за опазване : застрояването да е с ниска плътност и с хоризонтално разполагане по терена, така че да съответства на традиционните устройствени характеристики на ценността и да се осигури съхраняване на културния пейзаж, включително погледите към недвижимите културни ценности.

С превишеният си мащаб и еднообразен мащаб (етажност, фронт на застроявка и др.) предвиденото застрояване не осигурява визуален контакт с традиционната морска панорама; Визата за проектиране не отговаря на чл. 140, ал. 2 от ЗУТ, тъй като е издадена върху скица от кадастъра, а не върху извадка от действащия ПУП или върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план; Не е представено обемно устройствено проучване по чл. 83, ал. 4 от ЗКН; С писмо № 3095/29.09.2008 година и 3402/03.10.2008 година на НИПК е изпратен Протокол от комисия на място от 16.09.2008 година за приемане на спасително археологическо проучване в границите на имота; внесената документация не предлага проучване и предложение за експониране на цистовите гробове на автентичното им местоположение, с предвиждане на среда за социализацията на археологическите структури в обема на застрояването и не са отразени върху представената виза за проектиране.

От Заключението на приетата като обективно и компетентно дадена и неоспорена от страните Съдебно-техническа експертиза се установява, че със Заповед № 430/27.07.2004 година на Кмета на [община] е одобрен проект за частично изменение на ПУП-ПЗ за УПИ V, кв. 54а по плана на [населено място], с промяна на отреждането от „ за отдих и туризъм и озеленяване“ в „за хотелски комплекс“ и установяване на новопредвидената застроявка, при промяна на градоустройствените показатели : Пл= 70 %, К. = 3,00, максимална височина Н = 15 , минимална озеленена площ – 30%, съгласно приложени чертежи и таблици. Предвиденото застрояване в имота е свободно като начин и средно етажно като характер застрояване с преходи в етажността на 4 и 5 етаж, с едноетажни части. Застрояването е разположено по надлъжната ос на имота. Вещото лице е посочило, че предвиденото застрояване съответства на съществуващото в съседните имоти, тъй като в съседните имоти са построени : от запад – УПИ VI - 7 етажен хотел; през [улица] етаж и от юг – 7 етаж. Вещото лице е посочило, че действащият за територията ПУП не е съобразен с предвиждането по Заповед № РД9Р-14/05.06.2015 година на Министъра на културата, тъй като предвиденото застрояване е по надлъжната ос на имота и в по-голямата си част е на 5 етаж. Във високата част на имота застрояването е на 4 етаж. Графично и посочена fuga в пететажната част, предполагаща преход във височините. Предвиденото със Заповедта от 2024 година застрояване е редуцирано застрояване – терасирано по естествения терен с височина от 2 до 4 етаж. Вещото лице е посочило, че във визата не са посочени местата за експониране на разкрити археологически обекти. Вещото лице е посочило, че застрояването не е съобразено с режимите за опазването.

Актът не е връчен на жалбоподателя, поради което подадената на 13.02.2026 година и от заявителя на услугата е допустима за разглеждане.

Съгласно чл. 83, ал. 1 от Закона за културното наследство инвестиционните проекти и искания за намеси в защитени територии за опазване на културното наследство се одобряват и строежите се изпълняват по реда на Закона за устройство на територията след съгласуване по реда на чл. 84, ал. 1 и 2 от същия закон. Съгласуването се извършва от министъра на културата или оправомощени от него длъжностни лица, арг. чл. 84, ал. 2 от Закона за културното наследство.

Оспореното Становище е издадено от компетентен орган – Заместник министър на културата, арг. чл. 84, ал. 2 от ЗКН, вр. Заповед № РД 09-720/11.07.2025 година Министърът на културата.

Съдът намира, че оспореното становище е издадено при липсата на допуснати съществени процесуални нарушения, обуславящи основание за отмяна.

Със Заповед № 430/26.07.2004 година на Кмета на [община] е одобрен проект за частично изменение на ПУП-ПЗ на УПИ V, кв. 54а по плана на [населено място] с промяна на отреждането за „отдых и туризъм и озеленяване“ в „за хотелски комплекс“ при показатели : Пл = 70 %, К. = 3 метра, Максимална височина = 15 метра, Минимална озеленена площ = 30 %. С този план са

именен план, одобрен със Заповед № 300-4-48/17.06.2002 година, с който е изменен първоначално одобреният план за територията със Заповед № РД-14-02-1394/1985 година.

Със Заповед № РД 9-Р-14/05.06.2015 година на Министъра на културата (обн. В ДВ бр. 51 от 2015 година) са променени класификацията и режимите на опазване на „Старинен [населено място]“, с категория археологически резерват, съгласно чл. 50, ал. 3 от ЗКН, със световно и национално значение, предоставена с Постановление № 174/1991 година на Министерския съвет и са определени границите на охранителната зона на недвижимата културна ценност на материка – Зона А с обхват територия от Новия град, подробно описана в заповедта. Заповедта е предмет на оспорване по к.адм.д. № 419/2026 година по описа на Върховния административен съд на Република България.

Със Заповед № РД9Р-2/23.11.2023 година на Министъра на културата границите на охранителната зона на недвижимата културна ценност на материка – Зона А не са променени.

Със Заповед № РД9Р-16/20.08.2024 година на Министъра на културата са променени границите на охранителна Зона А. За имота на жалбоподателя е определено допустимо терасовидно застрояване по естествения релеф (с надземни етажи от 2 до 4 етажа), което да запази визуалната връзка между материка и полуострова и осъществи прехода към реализираното застрояване. Разпоредено е застрояването да осигури възможност за експониране на цисти в групи, които включват като запазени *in situ*, така и пренесени от други участъци единични каменни съоръжения в добро физическо състояние и със специфична типологична принадлежност, като се спазват разпоредбите на чл. 169, ал. 2 от ЗКН. Заповедта е предмет на оспорване по адм.д. № 4362/2025 година по описа на Административен съд – София град.

Следва да се уточни, че заповедта по чл. 65, ал. 1, т. 2, вр. чл. 69, ал. 1 от ЗКН има комплексен характер, тъй като с нея освен, че се определя статут на територията – единична археологическа недвижима културна ценност, но се определя и териториалният ѝ обхват. Върховният административен съд безпротиворечиво приема в произнасянията си, че тези заповеди са общи административни актове (вж. Решение № 13992/20.12.2016 г. по адм.дело № 10229/2016 г., Решение № 4046/28.03.2018 г. по адм.дело № 2038/2018 г., Решение № 11855/05.10.2018 година, постановено по адм.д. № 7049/2018 година и много други). С оглед на това до произнасянето на съда с окончателни съдебни актове не може да се приеме, че същите са влезли в сила по отношение на имота на жалбоподателя, арг. чл. 183 от АПК.

Предвид горното съдът намира, че Становището е издадено при неправилно приложение на материалния закон.

Действащият за територията ПУП е одобрен със Заповед № 430/26.07.2004 година на Кмета на [община]. Отреждането е променено от за „отдых и туризъм и озеленяване“ в „за хотелски комплекс“ и установяване на показатели : Пл= 70 %, К. = 3,00, максимална височина Н = 15, минимална озеленена площ – 30%. Предвиденото застрояване в имота е свободно като начин и средно етажно като характер застрояване с преходи в етажността на 4 и 5 етажа, с едноетажни части. Застрояването е разположено по надлъжната ос на имота.

Вещото лице е дало заключение, че предвиденото застрояване на имота е в съответствие с предвиденото застрояване по действащия за територията план. Отделно от това е посочило, че застрояването съответства на осъщественото застрояване в съседните имоти.

Преценката на органа е основана на неправилен извод, че с последващи заповеди е изменен действащия за територията план. Тези заповеди не са влезли в сила към момента на издаване на оспореното становище. Едва след влизане в сила на двете заповеди изводът за несъответствие на визата с плана ще е правилно.

Съдът извършва преценка за съответствието на административния акт с материалния закон към

момента на издаването му, арг. чл. 142, ал. 1 от АПК. Към момента на приключване на устните състезания нови факти не са настъпили.

Като е постановил отказ при позоваване на административни актове, които не са влезли в сила, органът е допуснал нарушение на материалния закон, влечащо отмяна на акта.

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, арг. чл. 140, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

Съдът намира, че при наличие на действащ за територията план Визата, която отразява точно плана, следва да се съгласува.

Предвид изложеното по-горе съдът намира, че оспореното Становище следва да се отмени.

Административната преписка по Заявление вх. № 7000-389/14.07.2025 година жалбоподателят е поискал съгласуване на виза за проектиране на „А. хотел“ в УПИ V, кв. 54 „А“ по плана на [населено място] в имот с идентификатор 51500.502.449 за ново произнасяне в двумесечен срок от постъпване на преписката, арг. чл. 84, ал. 7 от Закона за културното наследство. Органът следва да се произнесе при съобразяване с действащия за територията план.

С оглед изхода на спора и направеното искане, на жалбоподателя следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 1 536,65 евро, на основание чл. 143, ал. 1 от АПК.

Предвид горното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът

### Р Е Ш И :

**ОТМЕНЯ** Отказ на Заместник министъра на културата да съгласува „Виза за проектиране на „А. хотел“ в УПИ V, кв. 54А по плана на [населено място], област Б. с изх. № С1-84-684/26.01.2026 година, по жалбата на „Зада“ ООД със седалище и адрес на управление [населено място], ЕИК[ЕИК] и ВРЪЩА административната преписка на Министъра на културата за произнасяне по Заявление вх. № 7000-389/14.07.2025 година в двумесечен срок от постъпване на преписката, съобразно дадените в мотивите задължителни указания по приложението на закона.

**ОСЪЖДА** Министерство на културата на Република България, [населено място], [улица] ДА ЗАПЛАТИ НА „Зада“ ООД със седалище и адрес на управление [населено място], ЕИК[ЕИК] сумата от 1 536,65 (хиляда петстотин тридесет и шест и 0,65) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.

**РЕШЕНИЕТО** може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд на Република България в четиринадесет дневен срок от получаване на съобщението от страните.

СЪДИЯ :