

РЕШЕНИЕ

№ 26569

гр. София, 06.08.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав, в
публично заседание на 17.07.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **5573** 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 АПК. Образувано е по жалба на „Централна кооперативна банка“ АД срещу виза за проектиране № САГ24-ГР00-1040 от 11.06.2024г. за проектиране на нови сгради в ПИ с идентификатор 68134.1503.1283 с промяна на предназначението на УПИ I-777,1097,9,499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77,78 от кв.10, м. НПЗ „Искър – Север“ – I, II и IIIч. съгласно влязъл в сила ПУП без допускане на намалени отстояния.

В жалбата се твърди, че оспорената виза за проектиране е издадена в нарушение на процесуалните и материалните норми на ЗУТ и подзаконовите актове по неговото прилагане, а също и в нарушение на ЗУЗСО. Неправилно е прието, че е осъществена хипотезата на чл.136, ал.6 и/или ал. 7 ЗУТ и че не е необходимо да се изменя действащия ПУП. Счита, че в нарушение на закона конкретното застрояване е променено с виза по чл.140 ЗУТ. Според оспорващия извършената промяна в предназначението на ПИ с идентификатор 68134.1503.1283 е допустима само в случаите, когато е извършена градоустройствена процедура чрез одобряване на проект за изменение на ПУП. В процесния случай такава процедура не е осъществена, като в нарушение на закона преотреждането е извършено с процесната виза. От същата е станало ясно, че е премахната улицата в посока север от собствения на оспорващия имот №68134.1503.944, т.е. с визата се ограничава достъпа до имота от едната му страна. По тези съображения се иска отмяната ѝ. Претендира разноси. Подробни съображения развива в писмена защита по съществото на спора.

Ответникът – Главен архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител, оспорва жалбата и счита същата за неоснователна по съображения, изложени в писмото, с което е

изпратена жалбата в съда. Претендира юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност. В писмени бележки по съществуто на спора посочва, че имотът, за който е издадена визата, попада в зона Пс, в която съгласно Приложението към чл. 3, ал.2, от ЗУЗСО, т.20 е допустимо застрояване с предвиденото във визата. Съгласно т.1 от колона 6 на същото приложение е допустимо с визата да се промени предназначението на имота от едно нежилищно в друго нежилищно, без изменение на ПУП. Визата не променя предвиденото с действащия ПУП, одобрен със заповед № РА50-733 от 11.08.2022г., застрояване в имота. Не е необходима подробна матрица в графичната част на визата, тъй като същата съгласно т.11.2 от Приложение №1 към Наредба № 8 за ОСУП, е част от графичните материали към ПУП. Във визата не се предвижда броя на сградите, а тяхната етажност и височина. Освен това наименованието на новото предназначение на имота не означава, че обектите в него ще бъдат толкова, колкото са посочени в предназначението, защото същите могат да бъдат разположение и в един обект. С визата се променя само конфигурацията на предвидените в действащия ПУП сгради, в зависимост от инвестиционните намерения.

Заинтересована страна – „АПН ИМОТИ“ ЕООД, [населено място], чрез управителя Н. Р. в съдебно заседание оспорва жалбата като неоснователна.

Административен съд – София-град, Второ отделение, 41 състав, като прецени събраните по делото доказателства, поотделно и в тяхната съвкупност, във връзка с доводите и твърденията на страните, приема за установено следното от фактическа страна:

Жалбоподателят се легитимира като съсобственик на ПИ с идентификатор 68134.1503.944 по КККР, одобрени със Заповед №РД-18-27/03.04.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в [населено място], местност НПЗ „Искър-север II част“ по силата на вписано на 22.11.2016 г. Постановление за възлагане на недвижим имот на ЧСИ С. П..

Със заявление за издаване на виза за проектиране вх. № САГ24-ГР00-1040/09.05.2024 г., адресирано до Главния архитект на Столична община, „АПН ИМОТИ“ ЕООД, [населено място] е поискало издаването на виза за проектиране за хотел, ресторант, рехабилитационен център, СПА, фитнес, спортни и атракционни обекти, открити и покрити спортни полета, подземни гаражи и трафопост в собствения му УПИ I-777, 1097, 9, 499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77, 78, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1503.1283, кв.10, местност НПЗ „Искър-север I, II, III част“ по плана на [населено място], район Искър. Към заявлението са приложени мотивирано предложение за издаване на виза, скица на имота и нотариални актове, установяващи правото на собственост на дружеството.

Въз основа на така подаденото заявление и на основание чл.134, ал.6 ЗУТ и т.1, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирани територии“ от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО е издадена процесната виза за проектиране, която важи за инвестиционно проектиране на нови сгради с описана етажност и височина в ПИ с идентификатор 68134.1503.1283 с промяна предназначението от „нежилищно“ в „нежилищно“ – от УПИ I-777, 1097, 9, 499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77, 78, „за складове, офиси, безвредно производство, промишлени услуги, паркинг и трафопост“ в УПИ I-777, 1097, 9, 499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77, 78, „за хотел, ресторант, рехабилитационен център, СПА, фитнес, спортни и атракционни обекти, открити и покрити спортни полета, подземни гаражи и трафопост“, кв.10, местност НПЗ „Искър-север I, II, III част“ по плана на [населено място], район Искър, съгласно влезлия в сила ПУП, одобрен със заповед №РА50-733/11.08.2022 г. на Гл. архитект на СО и кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК. Посочено е, че имотът попада в „Смесена производствена зона“ /Пс/, съгласно т.20 от Приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО с устройствени параметри:

максимална плътност на застрояване 55%, максимален К. 1,5, минимална озеленена площ 30%, мин. 10% от УПИ е с висока дървесна растителност. Издадената виза не допуска намалени разстояния към съседни имоти и сгради, а за съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж следва да се представят изходните данни, необходими за проектирането и за присъединяване към мрежите на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества.

Така издадената виза за проектиране е съобщена по реда на §4 от ДР на ЗУТ на заинтересованите по смисъла на чл.131 от ЗУТ лица, като оспорващият е уведомен за издаването ѝ на 05.07.2024 г. В законоустановения срок на 18.07.2024 г. е подал жалбата си, въз основа на която е образувано настоящото производство.

По делото е изслушано и прието заключение на СТЕ, според което визата за проектиране е издадена на основание чл. 140, ал.3 във връзка с чл. 134, ал.6 и т.1, колона 6 от устр. категория „Урбанизирани територии“ от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, като §21 от ЗИДЗУЗСО, обн., ДВ, бр. 31 от 10.04.2018 г., не е посочен сред тези основания. В УПИ I-777,1097,9,499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77,78 от кв.10 планът за регулация е приложен, а планът за застрояване – не. Имотните граници на имот 944 на жалбоподателя не се засягат от промяната, която се прави с визата за проектиране. Регулацията на ПУП не е променена с визата, а с ПУП, одобрен със заповед № РА50-733 от 11.08.2022г., като улицата е отпаднала в частта от о.т.140 до о.т.143. С визата не са допуснати намалени разстояния да имотни граници и между сгради, тъй като имотът е в зона Пс и за нея чл. 35, ал.3 от ЗУТ не се прилага. Оспорената виза променя предназначението на имота, но не променя параметрите на застрояване, което е за свободностоящи сгради. В осз вещото лице посочва, че не е запозната с хигиенните норми. При сравнение между текстовата и графична част на визата вещото лице е открило различия с действащия ПУП по отношение на броя на сградите, вида на обектите и характера на застрояване. При така установеното от фактическа страна съдът прави следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от заинтересована страна по смисъла на чл.131, ал.2, т.4, вр. ал.1 ЗУТ и в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ, срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт. Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Съдът счита, че оспорената в настоящото производство виза за проектиране е издадена от компетентен орган, съгласно чл.140, ал.7 ЗУТ, в кръга на предоставените му правомощия и в изискуемата от закона форма.

В хода на проведеното административно производство не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила. Заявлението за издаване на визата е подадено от заинтересовано по смисъла на чл.161, ал.1, вр. чл.140 ЗУТ лице – „АПН ИМОТИ“ ЕООД, [населено място], по отношение на което се установи, че е собственик на имота, за който е поискано издаване на виза за проектиране. Неоснователно е възражението на оспорващия, че при издаване на визата не е искано съгласието му, тъй като такова не е необходимо. ЗУТ дори не предвижда уведомяване на собствениците на съседните имоти за започналото производство. Чл. 140, ал.3 ЗУТ задължава издателя на акта само да ги уведоми за издаване на визата. Визата за проектиране се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ и подлежи на самостоятелен съдебен контрол по реда на чл. 215, ал. 1 от ЗУТ, какъвто е иницииран от жалбоподателя в настоящото производство.

Процесната виза е издадена и в съответствие с приложимите материалноправни норми и с предвижданията на нормативите по устройство на територията и действащия план за застрояване. Съгласно чл. 134, ал. 6 от ЗУТ, когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т. ч. при

пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл. 140. От анализа на приложимите разпоредби на чл. 140, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ следва извод, че визата за проектиране е или копие от действащия ПУП - ПРЗ или конкретизира и допълва предвижданията на действащия застроителен план. С оглед на това визата за проектиране има отношение и е част от подробния устройствен план - план за застрояване. В процесния случай оспорената виза за проектиране е издадена за промяна на предназначението на процесния УПИ от един вид нежилищно в друг вид нежилищно и инвестиционно проектиране на високо и ниско свободно застрояване на сгради с описаното предназначение. За да е съобразена визата за проектиране с нормативните изисквания, същата трябва да съответства на предвижданията на действащите за съответната територия ОУП и ПУП, като в нея се отразяват наличните сгради и постройки в УПИ – обект на визата, както и в съседните му имоти, и се нанасят линиите на застрояване, както и допустимите височини, плътност и интензивност на застрояването, всички други изисквания за съответната територия, както и допустимите отклонения по чл. 36 от ЗУТ. Това означава, че с визата се отразяват максималните стойности, до които може да се достигне при предвиденото застрояване. Другото условие за издаването на виза, без да е необходимо изменение на действащия ПУП, е да не се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона.

Според чл.140, ал.3 от ЗУТ за строежите по чл.12, ал.3, чл.41, ал.2, чл.50, 51, 58, 59, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности издаването на виза е задължително. В тази връзка самата виза по чл. 140, ал. 3, вр. чл.134, ал. 6 от ЗУТ предполага наличието на разминаване между предвиденото в нея относно застрояването и предвижданията на действащия ПУП, но в очертаните от закона предели. В настоящия случай е допустимо застрояване за имота да се определи с визата по чл. 140 от ЗУТ – когато издаването на виза за проектиране е задължително, с нея се допуска строителство, различно или непредвидено в плана за застрояване, без да се изменя самия план - чл. 12, ал. 3, чл. 41, ал. 2, чл. 50, 51, чл. 133, ал. 6 и чл. 134, ал. 6 от ЗУТ. Касае се за строеж по чл.134, ал.6 от ЗУТ, поради което и по силата на чл.144, ал. 1, т. 3 от същия закон за него следва да бъде изготвен инвестиционен проект, което е последващата фаза от осъществяване на строителството. Поради това посочените от вещото лице в заключението разминавания между текстовата и графичната част на визата относно бъдещото застрояване нямат отношение към законосъобразността на визата и следва да се изчистят и уеднаквят във фазата на проектирането.

Процесният имот, за който е издадена визата, попада в устройствена зона, съгласно Общия устройствен план на СО "Пс" - смесена производствена зона. Устройствените параметри за тази зона, според т. 20 от Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО са: максимална плътност на застрояване – 55%, максимален коефициент на интензивност на застрояване – 1,5 и минимална озеленена площ – 30%, като минимум 10% от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Посочено е, че тази зона е за застрояване с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. Не се допускат производства с вредни отделения, като: предприятия на химическата и каучуковата промишленост с отпадъчни технологични продукти; варо-бетонни центрове, асфалтови бази и други подобни обекти; всякакъв вид леярни за черни и цветни метали. Допуска се изграждане на жилищни сгради и общежития за персонала в предприятията, магазини и заведения за обществено хранене, хотели, здравни заведения, професионално-технически училища, професионални бази и сгради на научно-експериментални бази към предприятията при спазване на хигиенните изисквания. В

обжалваната виза за процесния УПИ са посочени именно цитираните в т. 20 устройствени показатели. Предвидените в същата сгради са с предназначение, съответно на допустимото. Посочено е, че издадената виза не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица. Така се въвежда задължение при изготвяне на инвестиционния проект на бъдещата сграда да не бъдат надхвърляни предвидените за устройствената зона параметри и да бъдат спазени изискванията за отстояния. С това са съобразени изискванията на Общия устройствен план на територията на СО.

В т. 1 от Устройствова категория "Урбанизирани територии" от приложението към чл.3, ал. 2 от ЗУЗСО е регламентирано, че при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план за определени урегулирани поземлени имоти от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица по чл. 131 от ЗУТ. Издадената виза не представлява изменение на ПРЗ. На основание т.1, колона 6 от устройствена зона "Урбанизирани територии" от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с издадената виза за проектиране е допусната промяна на предназначението, определено с ПУП – от една нежилищна в друга нежилищна функция. Предвидената промяна е допустима в условията на чл.134, ал.6 от ЗУТ без да се променят начинът и характерът на застрояване. Ирелевантно е, че във визата не е посочено като основание §21 от ЗИДЗУЗСО, тъй като към момента на издаване на визата същият е част от действащото право, а именно от т.1, колона 6 от Приложението към ЗУЗСО, което е посочено във визата. Не се споделят правните разсъждения на вещото лице относно противоречието между ЗУТ и ЗУЗСО, тъй като вещото лице няма компетентност по тези въпроси, а двата закона се съотнасят като специален към общ.

Начинът на застрояване е определен в чл. 21, ал. 1 от ЗУТ, а именно като свободно и свързано. Видно от приложената извадка от действащия ПУП, одобрен със Заповед №РА50-733/11.08.2022 г. в имота е било предвидено свободно застрояване. С процесната виза също е предвидено свободно застрояване.

Характерът на застрояване е определен в чл. 23, ал. 1 от ЗУТ, като същият е в зависимост от височината на сградите на основното застрояване – ниско, средно или високо, като ниско застрояване е с височина до 10 м; средно застрояване - с височина до 15 м и високо застрояване - с височина над 15 м. Видно от приложената извадка от действащия ПУП, одобрен със Заповед №РА50-733/11.08.2022 г. в имота е било предвидено високо застрояване с максимална височина 20 м. Видно от графичната част на оспорената виза, в която са отразени височините на сградите, застрояването е високо и ниско, каквито са и предвижданията на плана. Няма пречка да се предвиди ниско застрояване, тъй като същото е в рамките на допустимата височина. Ако се приеме, че характерът или начинът на застрояване касае и допустимите устройствени показатели за застрояване на имота, то също не е допуснато отклонение, тъй като визата повтаря като ограничение посочените в плана показатели.

Следователно са били осъществени предпоставките по чл.134, ал. 6, вр. чл. 140, ал. 3 от ЗУТ за издаване на визата, която е в рамките на уредените от закона ограничения.

Във визата са указани разстояния от новопредвидените сгради до границите на УПИ в съответствие с нормата на чл. 31, ал. 2 от ЗУТ. Разстоянията за новопредвидените сгради са пряко зависими от точното им очертание в план, което се конкретизира с инвестиционния проект, както и с разрешението за строеж. Затова няма как с визата за проектиране да се зададат точните отстояния, тъй като не са налице точните параметри на новопредвидените сграда. Конкретните градоустройствени

показатели за имота се установяват с инвестиционния проект. Разрешението за строеж като индивидуален административен акт подлежи на обжалване. Визата за проектиране като извадка от ПУП трябва да отговаря на неговите предвиждания, което в случая е направено. Последващите етапи ще зададат конкретните форма и размери на бъдещите сгради, въз основа на които ще се определят и конкретните отстояния. Визата за проектиране е част от изходните данни и документите, необходими за изработването и одобряването на инвестиционните проекти (чл. 12 от Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти). Инвестиционният проект се изготвя в съответствие с предвижданията на ПУП или визата за проектиране (чл. 5 от Наредба № 4). Конкретните размери на сградите в план се определят с инвестиционния проект, който е предмет на последваща разработка.

Що се отнася до доводите на оспорващия, че от визата е станало ясно, че е премахната улицата в посока север от собствения им имот №68134.1503.944, т.е. с визата се ограничава достъпа до имота от едната му страна, същите са напълно неоснователни. Това е така, тъй като с визата не се променят регулационните линии на имота, а само предназначението му и застрояването. Тези доводи биха били относими към плана за регулация, с която е променена уличната регулация, а не и към издадената виза.

Несъстоятелни са догадките на вещото лице относно броя на сградите и вида на обектите, тъй като във визата броя на сградите не е отразен, а видът им се определя в инвестиционния проект и за него не може да се съди от предназначението на имота.

Предвид гореизложеното съдът счита, че оспорената виза за проектиране е законосъобразен административен акт, издаден от компетентен орган, в предписаната форма, при липса на допуснати процесуални нарушения в хода на проведеното административно производство и в съответствие с относимите материалноправни норми, поради което жалбата, като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

При този изход на делото и на основание чл.143, ал.3 АПК във връзка с чл. 37 от ЗПП и чл. 24 от НЗПП на процесуалния представител на ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лв. с оглед естеството на производство и реализираните процесуални действия по представителство на ответника по делото.

Водим от гореизложеното и на основание чл.172, ал.2 АПК, Административен съд – София-град, Второ отделение, 41 състав

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Централна Кооперативна Банка“ АД, [населено място] срещу Виза за проектиране, издадена от Гл. архитект на СО на 11.06.2024 г. за инвестиционно проектиране на нови сгради с посочена етажност и височина в ПИ с идентификатор 68134.1503.1283, с промяна предназначението от „нежилищно“ в „нежилищно“ – от УПИ I-777, 1097, 9, 499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77, 78, „за складове, офиси, безвредно производство, промишлени услуги, паркинг и трафопост“ в УПИ I-777, 1097, 9, 499, 666, 994, 614, 1062, 615, 1098, 512, 570, 641, 500, 661, 77, 78, „за хотел, ресторант, рехабилитационен център, СПА, фитнес, спортни и атракционни обекти, открити и покрити спортни полета, подземни гаражи и трафопост“, кв.10, м.НПЗ „Искър-Север“ – I, II и III част, район „Искър“, съгласно влезлия в сила ПУП, одобрен със Заповед №РА50-733/11.08.2022 г. на Гл. архитект на СО и

кадастралната карта, одобрена със Заповед №РА-18-27/03.04.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

ОСЪЖДА „Централна Кооперативна Банка“ АД, [населено място] да заплати на Столична община юрисконсултско възнаграждение в размер на 200 лева.

Решението подлежи на обжалване пред ВАС в 14-дневен срок от уведомяване на страните, на които на основание чл.138, ал.3 АПК да се изпрати препис от същото.

СЪДИЯ: