

# РЕШЕНИЕ

№ 15989

гр. София, 26.04.2026 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 77 състав, в**  
публично заседание на 16.04.2026 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Евгения Баева**

при участието на секретаря Емилия Митова, като разгледа дело номер **5577** по описа за **2025** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и следващите от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), вр. чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).  
Образувано е по жалбата на И. К. Т. от [населено място] срещу Заповед № РД-09-50-231/10.04.2013 година на Главния архитект на Столична община, с която е одобрено изменение на : 1.) План за застрояване за УПИ I-357 „за административно-делови сгради“ (само в частта по [улица]) и УПИ IV-358 „за офис комплекс“ от кв. 20, м. „Зона Г-14“ с корекциите с виолетов цвят; 2.) Работен устройствен план за УПИ I-357 „за административно-делови сгради“ (само в частта по [улица]) и УПИ IV-358 „за офис комплекс“ от кв. 20, м. „Зона Г-14“ и силуети през кв. 20 и по [улица], с корекциите с виолетов и оранжев цвят и 3.) План за регулация на м. „Зона Г-14“, кв. 20. Преотреждане на УПИ I-2, 12 в УПИ I-357 „за административно-делови сгради“, преотреждане на УПИ IV-9, 10, 14 в УПИ IV-358 „за офис комплекс“ по зелените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.  
Жалбоподателката твърди, че е собственик на имот с идентификатор 68134.401.299, съставляващ УПИ II-1, съседен на УПИ I-357, предмет на оспорената заповед. Твърди, че заповедта е издадена при допуснати съществени процесуални нарушения и неправилно приложение на материалния закон. Твърди, че не е уведомена за започналото административно производство. Твърди, че със заповедта се изменя действащия за нейния имот план, тъй като в графичната част на работния устройствен план са котираны дълбочини на сградите, разстояния до странични регулационни граници, ширина на прехода в етажността между 3 етажното и 5 етажното тяло. Твърди, че калканът между двете сгради е определен с дължина по-малка от 16 метра, което ограничава възможността за максимално застрояване на имота и. Моли съда да постанови решение, с което

да прогласи нищожността на оспорената заповед, евентуално – да я отмени. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски.

В съдебно заседание жалбоподателката, чрез процесуален представител, поддържа жалбата. В Писмено становище от 30.03.2026 година излага подробните си съображения.

Ответникът, чрез процесуален представител, оспорва жалбата. Твърди, че оспорената заповед е издадена от компетентен орган, при спазване на процесуалните правила и правилно приложение на материалния закон. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение. В писмено становище от 02.04.2026 година излага подробните си съображения.

Заинтересованата страна – България платиниум груп“ ЕАД, чрез процесуален представител, оспорва жалбата Твърди, че същата е недопустима като просрочена и предявена при липсата на правен интерес. В условията на евентуалност твърди, че обжалваната заповед е издадена от компетентен орган, при спазване на процесуалните правила и правилно приложение на материалния закон. Моли съда да постанови решение, с което да отхвърли жалбата. Претендира направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски. В писмено становище от 01.04.2026 година излага подробните си съображения.

Заинтересованата страна – Организация на евреите в България не изпраща представител и не изразява становище по същество.

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

Административното производство е започнало по Заявлението на „България платиниум груп“ ЕАД и Организация на евреите в България с вх. № ГР-70-00-810/17.12.2009 година. Заявителите са сезирали Кмета на Столична община с искане за издаване на разрешение за изработване на проект за ПУП-ИПЗ, УПИ VII-9,10,14 и 1-2,12, кв. 20, м. „Зона Г-14“, [населено място]. Към заявлението е приложено Мотивирано предложение за ПУП-ИПЗ. В обяснителната записка към предложението е посочено, че изменението на регулационния план се състои в : 1.)„УПИ IV-9,10,14 – нов IV-358 - изправяне на контура на шестетажното застрояване до достигане на северната регулационна линия; 2.) в УПИ I-2,12 – нов УПИ-357 – промяна на предвиденото застрояване с цел припокриване на застрояването по регулационните линии, както с УПИ IV-358, така и с УПИ IX-3. Предвижда се изготвяне на РУП със силуети на сградите.

Със Заповед № РД-09-50-961/18.06.2010 година на Главния архитект е допуснато изработването на план за изменение на действащия ПУП.

С Писмо с изх. № 33-НА-0934/29.11.2010 година предложението е съгласувано от Зам.министъра на културата.

Видно от Протоколи № № ЕС-Г-22/15.03.2011 година, ЕС-Г-98/06.12.2011 година, ЕС-Г-9/07.02.2012 година и ЕС-Г-25/26.03.2013 година Общинският експертен съвет по устройство на територията е разгледал заявлението и е предложил на Главния архитект на Столична община да издаде заповед за одобряване на ПУП-ИПЗ и РУП по предложението.

С Решение № СО-17-ПР/2013 година на Регионална инспекция по околната среда и водите – С. е отказано извършването на оценка на въздействието върху околната среда.

Със Заповед № РД-09-50-231/10.04.2013 година на Главния архитект на Столична община, с която е одобрено изменение на : 1.) План за застрояване за УПИ I-357 „за административно-делови сгради“ (само в частта по [улица]) и УПИ IV-358 „за офис комплекс“ от кв. 20, м. „Зона Г-14“ с корекциите с виолетов цвят; 2.) Работен устройствен план за УПИ I-357 „за административно-делови сгради“ (само в частта по [улица]) и УПИ IV-358 „за офис комплекс“ от кв. 20, м. „Зона Г-14“ и силуети през кв. 20 и по [улица], с корекциите с виолетов и оранжев цвят и 3.) План за

регулация на м. „Зона Г-14“, кв. 20. Преотреждане на УПИ I-2, 12 в УПИ I-357 „за административно-делови сгради“, преотреждане на УПИ IV-9, 10, 14 в УПИ IV-358 „за офис комплекс“ по зелените линии, цифри, текст и зачертавания, съгласно приложения проект.

Между страните не се спори, а се и установява, че действащият за територията устройствен план е одобрен с Решение № 1/10.12.2001 година, т. 2 на Столичния общински съвет. УПИ I-2, 12 е с предназначение „за жилищни сгради“. Застрояването към [улица] е пристройка и надстройка на съществуваща двуетажна сграда, а към [улица] – нова 5 етажна сграда.

Между страните не се спори, а се и установява от представения Нотариален акт № 15, т. II, н.д. № 179/1975 година, Протокол от 23.04.1975 година, Нотариален акт № 132, т. XXX, н.д. № 5056/1986 година, че К. Т. е собственик на недвижим имот, представляващ УПИ IV с площ от 408 кв.м.

Видно от представеното Удостоверение за наследници И. Т. е наследник на К. Т..

С оглед наличието на промяна на предназначението на имота, предмет на плана – УПИ I-357, от „за жилищни сгради“ в „за административно-делови сгради“ наследодателят на жалбоподателката, собственик на съседния имот, има качеството на заинтересована страна по чл. 131, ал. 2, т. 4 от ЗУТ.

Заповедта е връчена на К. Т., чрез В. В., на 24.05.2013 година, видно от писмо с обратна разписка. Съобразно разпоредбата на чл. 6, ал. 2 от Закона за пощенските услуги пощенските пратки се доставят лично на получателите. Условието за доставянето на пощенските пратки се определят с общи правила, изготвени от Комисията за регулиране на съобщенията, арг. чл. 6, ал. 4 от същия закон.

Съобразно разпоредбата на чл. 5, ал. 2 и 3 от Общи правила за условията за доставяне на пощенските пратки и пощенските колетти, приети с Решение № 581 от 27.05.2010 година на Комисията за регулиране на съобщенията, обн., ДВ, бр. 45 от 15.06.2010 година, в сила от 15.06.2010 година, препоръчаните пощенски пратки по ал. 1 може да се доставят на лице, пълнолетен член на домакинството на получателя, живеещо на адреса, посочен в пратката, срещу подпис и документ за самоличност, като в служебните документи се вписват трите имена на лицето, получило пратката.

В конкретния случай не са посочени трите имена на получателя на пратката и качеството му, поради което съдът намира, че заповедта не е редовно връчена на К. Т..

Заповедта е връчена на 07.05.2025 година, поради което подадената на 21.05.2025 година жалба е в срока по чл. 215, ал. 3 от ЗУТ.

С оглед на горното съдът намира, че жалбата е допустима за разглеждане като подадена от лице с правен интерес и в срока за оспорване на акта.

Заповедта е издадена от компетентен орган – Главния архитект на Столична община, арг. чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, вр. Заповед № РД-09-1423/05.12.2012 година на Кмета на Столична община.

Съдът намира, че заповедта е издадена при спазване на процесуалните правила.

Допуснатите нарушения – неуведомяване на заинтересованата страна Т. за започналото административно производство не може да се квалифицира като съществено процесуално нарушение, доколкото същия чрез предявяване на жалбата е осъществил правото си на защита.

Заповедта съдържа ясни мотиви и разпоредителна част.

Съдът намира, че не е налице твърдяното от жалбоподателката несъответствие между текстовата част на заповедта и графичната такава. В разпоредителната част на заповедта е посочено, че се одобрява ИПЗ и РУП за УПИ I-357 „за административно-делови сгради“ (само в частта на [улица]) и УПИ IV-358 „за офис комплекс“ с корекциите в лилав цвят. Видно от графичната част отбелязването на одобреното застрояване с лилав цвят е откъм [улица]. Отражаванията в графичната част с пунктирна виолетова линия и котираните разстояния и отстъпи във височините

за имота на жалбоподателката не представляват предвиждане за застрояване. И двете вещи лица са категорични в изводите си, че планът не засяга имота на жалбоподателката. Доколкото за застрояването в имота на жалбоподателката няма одобрен квартално застроителен и силуетен план или работен устройствен план в обжалваната заповед параметрите са посочени схематично. В този смисъл е и отговора на архитект Б.. Само с план за изменение на регулацията в имота на жалбоподателката ще се определят конкретните параметри за застрояване.

Съдът намира, че заповедта е издадена при спазване на материалноправните разпоредби.

Действащият за територията Общ устройствен план е приет с Решение № 960/16.12.2009 година на Министерския съвет на Република България. Устройствозната зона, в която попадат имотите, предмет на регулация е „Ц2-зона на стария градски център“.

Параметрите на застрояване в зона Ц2 са : 1.) максимална плътност на застрояване – от 60% до 80 %; 2.) максимален кинт от 3,5 до 5; 3.) минимално озеленяване – от 30 до 20 %, арт. т. 10 от Приложението към чл. 3 от Закон за устройството и застрояването на Столичната община.

Предвидените с плана устройствени показатели за УПИ I-357 са – плътност - 60-80 % и кинт от 3,5 до 5, а за УПИ IV – 358 са плътност – 80 % и кинт – 5, за и не надвишават ограниченията за зоната, поради което твърдението на жалбоподателката за нарушаване на параметрите за застрояване в зоната са неоснователни.

Видно от Съдебно-техническите експертизи оспореният план е в съответствие с Общия устройствен план и отговаря на всички технически изисквания, подробно описани в двете заключения.

Спорът между страните се свежда до това, че имотът на жалбоподателката УПИ II-1 и съседният УПИ I-357, предмет на плана, имат общи странични регулационни граници и с плана е конкретизирана дълбочината на застрояване на сградата в имота на жалбоподателката по [улица],17 м.

Административното производство е започнало със заявление от 17.12.2009 година и не е приключило към 26.10.2012 година, поради което и на основание § 124 от Преходните и заключителните разпоредби на ЗУТ приложима е разпоредбата на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ в редакцията, обнародвана в ДВ. бр. 65, 2003 година.

Съгласно посочената разпоредба нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал. 1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 14 м.

Обстоятелството, че с плана не е предвидено максимално допустимото не води до нарушаване на нормативното изискване на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

Неоснователно е твърдението на жалбоподателката, че поради неправилно отразяване на действащия план за застрояване в имота и е нарушен чл. 21, ал. 2 от ЗУТ и изискванията за разстояния.

Вещите лица са категорични в заключенията си, че застрояването в имота на жалбоподателката е съобразено при одобряване на обжалвания план и не са налице намалени отстояния. В заключението си вещото лице архитект Б. сочи, че в заповедта не са включени потвърдени с плана от 2001 година сгради и постройки в свързано застрояване в повече от два имота, разположени на вътрешните граници, тъй като границите са променени. Същите обаче са съобразени при одобряване на плана и според заключенията на двете вещи лица не са налице намалени отстояния. Вещото лице архитект Б. е посочила, че предвидената за изграждане в УПИ III от кв. 19 сграда, през улица, е от запад, поради което е засенчената сграда.

Доколкото твърдението за нарушаване на чл. 21, ал. 2 от ЗУТ се свежда до ограничаване на застрояването в имота на жалбоподателката, относими са мотивите, изложени за нарушаване на разпоредбата на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ.

Неоснователно е оплакването на жалбоподателката, че Министерът на културата съгласувал проект, който не отразява допуснатото с оспорената заповед изменение. Видно от представените за съгласуване проекти, предвиденото застрояване е в по-голям обем от одобреното.

Другото оплакване на жалбоподателката е, че одобреният план предопределя застрояването в имота и. Имотът на жалбоподателката не е предмет на плана и видно от заключенията двете вещи лица застрояването в имота и не е променено. Застрояването в имота на жалбоподателката ще е ограничено до дълбочината на калканната стена по обжалвания план, арг. чл. 21 от ЗУТ. Доколкото този размер е допустим не може да се приеме, че нарушава правата на жалбоподателката.

Всички други твърдения на жалбоподателката за незаконосъобразност на заповедта са основани на твърдения за изменения в застрояването в нейния имот, каквито категорично не са налице. Нейният имот не попада в обхвата за на заповедта и с него не се засяга нито имота и нито застрояването в него.

Неоснователно е твърдението на жалбоподателката, че не е налице съгласие на всички собственици по чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ. Всички собственици са подали заявления, поради което е налице съгласия за изменение на плана.

С оглед на горното жалбата следва да се отхвърли.

На ответника следва да се присъди юрисконсултско възнаграждение в размер на 102,26 евро (двеста лева), на основание чл. 143, ал. 3 от АПК, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

На заинтересованата страна следва да се присъдят направените пред инстанцията съдебно-деловодни разноски в размер на 2 045,17 евро (4 000 лева), представляващи изплатено адвокатско възнаграждение.

Съдът намира за неоснователно направеното възражение за прекомерност на платеното адвокатско възнаграждение, тъй като делото се отличава с фактическа и правна сложност.

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

### Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на И. К. Т., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица], срещу Заповед № РД-09-50-231/10.04.2013 година на Главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА И. К. Т., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] ДА ЗАПЛАТИ НА Столична община, сума в размер на 102,26 (сто и две и 0,26) евро, представляваща юрисконсултско възнаграждение.

ОСЪЖДА И. К. Т., ЕГН [ЕГН] от [населено място], [улица] ДА ЗАПЛАТИ НА „България платиниум груп“ ЕАД, ЕИК[ЕИК], със седалище и адрес на управление [населено място], [улица]-30 сумата от 2 045,17 (две хиляди и четиридесет и пет и 0,17) евро, представляваща съдебно-деловодни разноски.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщаването му на страните пред Върховния административен съд на Република България.

СЪДИЯ :

