Р Е Ш Е Н И Е
№ 39652

гр. София, 14.10.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, **Второ отделение 82 състав,** в публично заседание на 14.09.2026 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Вената Кабурова

при участието на секретаря Цветелина Заркова, като разгледа дело номер **5619** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл. 145 и следващите от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по подадена жалба от Д. М. Д., Д. Г. О., А. Г. Х., А. Г. К. и К. Г. Г., всичките живущи в [населено място], [улица], вх. А, бл. 40 чрез адв. А. С. срещу заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община, с която на основание чл. 136, ал. 1 вр. чл. 134, ал. 1, т. 1 вр. ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ се одобрява:

- проект за изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИ I „за ЖС, офиси и коо“ за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1932.706 и създаване на нов УПИ IX-706 „за ЖС, магазини, офиси и п.г.“, кв. 1, м. „М. ливади-запад“, район „В.“.
- изменение на плана за застрояване с предвиждане на ново застрояване в нов УПИ IX-706 „за ЖС, магазини, офиси и п.г.“, което се одобрява без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица и включително към потвърденото с предходен план застрояване на бл. 40 и трафопост в УПИ I „за ЖС, офиси и коо“, разположени на намалено разстояние спрямо регулационната граница с нов УПИ IX-706, съгласно приложения проект;
- работен устройствен план (РУП) за УПИ IX-706 „за ЖС, магазини, офиси и п.г.“, съгласно приложения проект с корекциите в зелен цвят.

В жалбата се излагат твърдения за нищожност и незаконосъобразност на оспорения акт, като постановен при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, както и на материалния закон. Посочва се, че нанесените дълбочини на застрояване не съответстват на нормативните правила на чл. 31, ал. 2, 4 и 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), както и на чл. 32, ал. 2 и 3 от ЗУТ, тъй като не е спазено изискуемото

разстояние през дъно спрямо блок 40, тъй като новопредвидената сграда ще бъде изградена от по-благоприятната посока на ослънчаване. Твърди се, също така, че посочените в таблица към проекта параметри на застрояване, не отговарят на установените такива за устройствена зона „Смф“, в каквато попадат УПИ I и новообразувания УПИ IX-706.
В съдебно производство жалбоподателите се представляват от адв. С., който поддържа жалбата и моли съдът да отмени оспорения административен акт. Претендира сторените по делото разноски.
Ответникът – гл. архитект на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. Г., която оспорва жалбата, като счита издадената заповед за правилна и законосъобразна.
Заинтересованата страна – „Билд Моском“ ЕООД се представлява от адв. К. и адв. С., които оспорват жалбата. В писмени бележки по делото излага подробни доводи досежно неоснователността на релевираните с жалбата твърдения. Останалите заинтересовани страни не взимат становище по делото.
Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени приетите по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:
Административното производство е започнало във връзка с постъпило в НАГ, СО заявление вх. № ГР-70-00-92/16.03.2015 г. от „Билд Моском“ АД в качеството му на собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1932.706 с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия подробен устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I „за ЖС, офиси и коо“ за урегулиране на ПИ с идентификатор 68134.1932.706 и създаване на нов УПИ IX-706 „за ЖС, магазини, офиси и п.г.“, кв. 1, м. „М. ливади-запад“, район „В.“. Изработването на проекта било разрешено със заповед № РД-09-50-581/23.07.2015 г. на гл. архитект на СО.
След няколко преработвания на проекта за ИПРЗ във връзка с направени възражения от етажните собственици в жилищна сграда – блок 40, [улица], вх. А, [населено място], и дадени предложения за корекции от ОЕСУТ, била издадена оспорената в настоящото производство заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община. С одобрения проект за ПУП-ИПРЗ се изменят регулационните граници на УПИ I „за ЖС, офиси и коо“, като се обособява нов УПИ IX-706 „за ЖС, магазини, офиси и п.г.“, кв. 1, „М. ливади-запад“ по имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.1932.706. Остатъкът от УПИ I, извън имота, предмет на урегулиране, запазва границите си, отреждането и предназначението си по действащ ПУП. В новия УПИ IX-706 се предвижда изграждането на нова сграда, разположена свободно като начин на застрояване и високо – като характер на застрояване, с преходи в етажността и височината. В мотивите на заповедта се посочва, че на заседание на ОЕСУТ, обективирано в протокол № ЕС-Г-41/21.06.2022 г., е прието, че новата регулационна линия между УПИ I и нов УПИ IX-706 се явява странична граница в частта на застрояването с височина по-малка или равна на 21, поради което отстоянието се изчислява съгласно изискванията на чл. 31, ал. 4 от ЗУТ и жилищна сграда блок 40 в УПИ I е установена на намалени отстояния до новата регулационна граница. С проекта новото застрояване в УПИ IX-706 компенсира установените намалени разстояния и се отдръпва на повече от изискуемите 7м. – котирано в РУП 9.80м. В решението на ОЕСУТ се приема, че регулационната граница между двата имота, в частта след чупката по контура на съществуващия трафопост, се явява граница към дъно и е приложима нормата на чл. 32, ал. 2, изречение първо ЗУТ и тъй като новопредвидената сграда е разположена от по-благоприятната посока на ослънчаване, в тази част застрояването с жилищни функции следва да се отдръпне най-малко един път и половина от височината на сградата. Посочено е, че с първоначално котираното разстояние от 23,70 м не е спазено изискуемото отстояние през дъно спрямо [жилищен адрес] но

с допълнения проект разстоянието през дъно е увеличено на 24,21 м.
С оглед обстоятелството, че в новия УПИ I „за ЖС, офиси и коо“ се запазва съществуващото застрояване – жилищна сграда (блок 40) и трафопост, ситуирани на намалени отстояния до новата обща регулационна граница с нов УПИ IX-706, с процесната заповед е одобрен и работен устройствен план (РУП), съгласно изискванията на чл. 36 от ЗУТ. С него намалените отстояния на съществуващите в УПИ I сгради се компенсират с увеличаване на разстоянията на новопредвиденото застрояване в УПИ IX-706 с цел спазване на изискванията на чл. 31, ал. 4 и чл. 32, ал. 2 от ЗУТ. В проекта на РУП, котите са описани както следва: хоризонтално отстояние през дъно към съществуващата високоетажна жилищна сграда 23.70 м, в силует по [улица]средна кота прилежащ терен – 600,70; кота корниз 621,70; в силует от УПИ IV-705, средна кота прилежащ терен 600,70; кота корниз 619, 10 за М/Г + 5 ет.; кота корниз 621,70 за М/Г + 6 ет.; хоризонтално отстояние през дъно - 23,70, в силует по [улица]средна кота прилежащ терен – 600,70.
Срещу така издадената заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община била подадена жалба от живущи в блок 40, [улица], вх. А, като било образувано настоящото дело.
Със Заявление № САГ16- ГР00-1416-[35]/2. 11. 2023 г. от „Билд Моском“ ЕООД било внесено мотивирано предложение за издаване на заповед за поправка на очевидна фактическа грешка (ОФГ) в графичната част на РУП за УПИ-IX-706; кв. 1; м. „М. ливади-запад", тъй като в одобрената със заповедта от 17.10.2022 г. графична част разстоянието между сградите през дъно на имота е определено на 23,70 м, вместо 24,21 м., както е посочено с решението на ОЕСУТ и възприето в мотивите на акта. По този начин отразеното в одобрената графична част на РУП не съответства на изразената в текстовата част на заповедта воля на административния орган да одобри плана при увеличено отстояние от 24,21 м.
Допълнително, предвид установена техническа грешка при определяне на средната кота на терена, съответно - на котите на надморските височини, е предложена поправка на техническа грешка, която кота вместо 600,70 м. в действителност е 600,50 м., а в силуетните планове са коригирани височините на новопредвидената сграда, както следва: кота корниз от 619,10 м се променя на 618,90 м. и кота корниз от 621,70 м. се променя на 621,50 м.
Със Заповед № САГ23-РА-50-343/06. 11. 2023 г. на главния архитект на Столична община, била допусната поправка на очевидна фактическа грешка в заповед № РА 50-883/17.10.2022 г. на главния архитект на Столична община. Тя се отнасяла за следните одобрени части:
· в РУП хоризонталното отстояние през дъно към съществуващата високоетажна жилищна сграда в УПИ I-"за жс, офиси и коо" - вместо 23,70 м, да са чете 24,21 м;
· в силует по [улица]средна кота прилежащ терен /СКПТ* - вместо 600,70 да се чете 600,50;
· вместо кота корниз /Кк/ 621,70, да се чете 621,50;
· в силует от УПИ VI - 705, вместо средна кота прилежащ терен /СКПТ/ - 600,70, да се чете 600,50;
· вместо кота корниз /Кк/ - 619,10 за М/Г + 5ет. и кота корниз /Кк/ - 621,70 за М/Г + 6 ет., да се четат съответно 618,90 и 621,50;
· хоризонтално отстояние през дъно - вместо 23,70 м, да се чете 24,21 м;
· в силует по [улица]средна кота прилежащ терен /СКПТ/ - вместо 600,70, да се чете 600,50.
Заповедта за поправка на ОФГ също била оспорена пред съд от жалбоподателите, което довело до спиране на настоящото производство до приключване на съдебното производство по оспорване

на заповед № САГ23-РА-50-343/06. 11. 2023 г. с влязъл в сила съдебен акт. С решение № 38761/21.11.2025 г. по адм. дело № 1439/2025 г. по описа на АССГ, потвърдено с решение № 5570/22.05.2026 г. по адм. дело № 1913/2026 г. по описа на ВАС, жалбата била отхвърлена.
За изясняване обстоятелствата по делото съдът е допуснал и приел съдебно-техническа експертиза и допълнителна СТЕ. В първоначалната експертиза, приета по делото преди неговото спиране, вещото лице е посочило, че процесният ПУП-ИПРЗ не е съобразен с изискванията на чл. 32, ал. 1 от ЗУТ за разстояние между жилищните сгради през дъно на нов УПИ IX-706, тъй като разстоянието от новопредвидената сграда до блок 40 трябва да е мин. 24,51 м., докато в графичната част това разстояние е посочено мин. 23,70 м. Отбелязано е, че предвиденото изменение на ПУП е съобразено с изискванията на чл. 31, ал. 1 и 2 от ЗУТ за разстояние от новопредвидената сграда до границите на УПИ и по чл. 32, ал. 4 и ал. 5 от ЗУТ за общо разстояние между сградите спрямо странична регулация, като намаленото разстояние на бл. 40 до страничната регулационна линия е компенсирано с отстъп на новото застрояване. Съгласно ОУП на [населено място] поземлен имот с идентификатор 68134.1932.706 попада в устройствена зона „Смф“ (смесена многофункционална зона), която съгласно т. 12 от приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е с максимални показатели на застрояване: плътност 60%; кинт – 3,5; за озеленяване – мин.40%. Посочено е, че видно от стойностите в таблицата към графичната част на ИПЗ, застрояването в нов УПИ IX-706 отговаря на нормативните показатели за съответната устройствена зона.
В заключението на допълнителната СТЕ, допусната с оглед издадената заповед за поправка на ОФГ, вещото лице е отбелязало, че несъответствието, констатирано в първоначалната експертиза, свързано с разстоянието между жилищните сгради през дъно на нов УПИ IX-706, е отстранено с поправката на ОФГ, като в графичната част на РУП цифровото отстояние от 23,70 м. е поправено на изискуемото такова от 24,21 м.
При така установеното от фактическа страна, съдът достигна до следните правни изводи:
Жалбоподателите се легитимират като собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда – блок 40, находящ се в УПИ I „за ЖС, офиси и коо“, който е предмет на оспорената заповед, което от своя страна обуславя наличието на правен интерес от оспорване на същата, съгласно разпоредбата на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. При това съдът приема, че жалбата им е допустима, като депозирана в законоустановения 14 - дневен срок по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ срещу акт, който подлежи на оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Преди всичко следва да се отбележи, че законосъобразността на оспорената заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община следва да се преценява и съобразявайки съдържанието на заповед № САГ23-РА-50-343/06. 11. 2023 г. на гл. архитект на СО за поправка на очевидна фактическа грешка, тъй като последната става неразделна част от основната заповед.

Оспорената заповед е издадено от компетентен административен орган и в пределите на неговата власт. Със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. кметът на Столична община е оправомощил гл. архитект на СО да одобрява изменения на ПУП в обхват до три квартала на основание чл. 129, ал. 2 ЗУТ.
В оспорената заповед като правно основание за нейното издаване е посочена нормата на чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ. Тази разпоредба регламентира, че влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят и когато при изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия имотните граници на поземлените имоти не съвпадат с регулационните (т. 2), както и когато има съгласие на всички собственици на

имота (т. 6). В случая новосъздадения УПИ IX-706 е обособен по имотните (кадастрални) граници на ПИ с идентификатор 68134.1932.706 по КККР, собственост на заявителя на това изменение „Билд Моском“ ЕООД .
В производството по изменение на ПУП, регламентирано в чл. 128 и сл. от ЗУТ не са допуснати съществени нарушения на предвидената за това процедура, които да представляват самостоятелно основание за отмяна на оспорената заповед.
С оглед издадената и влязла в сила заповед № САГ23-РА-50-343/06. 11. 2023 г. на гл. архитект на СО за поправка на очевидна фактическа грешка, съдът счита, че са спазени и приложимите материални разпоредби. Този извод се подкрепя от заключението на приетите по делото СТЕ, съгласно които в одобрения проект за ПУП-ИПРЗ не са допуснати нарушения на правилата и нормативите за застрояване, както и тези за урегулиране на поземлените имоти. ИПЗ е изработен при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2 – за разстоянието от основното застрояване до вътрешните регулационни линии, чл. 31, ал. 4 от ЗУТ относно разстоянието между жилищните сгради през странична регулационна линия, чл. 29, т. 1 от ЗУТ вр. чл. 31, ал. 5 от ЗУТ относно дълбочината на основното застрояване и чл. 32 от ЗУТ за разстоянието между жилищните сгради през улица и през дъно на УПИ. Правилно съгласно изискванията на чл. 36 от ЗУТ е изработен и одобрен РУП, с който се конкретизират предвижданията на плана за застрояване и са съобразени максимално допустимите показатели, съгласно предвижданията на ОУП на Столична община. Във връзка с твърденията на жалбоподателите, че с предвидения проект се цели агресивно застрояване в ущърб на завареното жилищно строителство, следва да се посочи, че това не представляват правни аргументи за незаконосъобразност на заповедта, като макар житейски разбираеми, същите не променят констатацията за съответствие на оспорената заповед с относимите спрямо нея законови норми.
С оглед на това, съдът намира заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община, поправена със заповед за поправка на очевидна фактическа грешка № САГ23-РА-50-343/06. 11. 2023 г. на главния архитект на Столична община, за законосъобразен административен акт, а жалбата против него за неоснователна.
При този изход на спора и на основание чл. 143, ал. 3 от АПК основателно се явява своевременно направеното от процесуалния представител на ответника и на заинтресованата страна искане за присъждане на разноски, които за представителя на гл. архитект на СО представляват юрисконсултско възнаграждение, което съдът определя съгласно чл. 37 от Закона за правната помощ, вр. чл. 24 от Наредбата за заплащането на правната помощ, в размер от 100 евро. Процесуалният представител на „Билд Моском“ ЕООД е представил договор за правна защита и съдействие, списък за разноски и платежно нареждане, видно от които е заплатено адвокатско възнаграждение в размер на 1440 евро с ДДС. Съдът не приема направеното от страна на представителя на жалбоподателите възражение за прекомерност на адвокатския хонорар, както с оглед фактическата и правна сложност на делото, така и с оглед броя на съдебните заседания, в които процесуалния представител на заинтересованата страна е взимал участие.
Водим от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК, съдът,

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. М. Д., Д. Г. О., А. Г. Х., А. Г. К. и К. Г. Г., всичките живущи в [населено място], [улица], вх. А, бл. 40 чрез адв. А. С. срещу заповед № РД50-883/17.10.2022 г. на гл. архитект на Столична община
ОСЪЖДА Д. М. Д., Д. Г. О., А. Г. Х., А. Г. К. и К. Г. Г. да заплатят на Столична община сумата от

100 евро, представляваща разноски за юрисконсултско възнаграждение.
ОСЪЖДА Д. М. Д., Д. Г. О., А. Г. Х., А. Г. К. и К. Г. Г. да заплатят на „Билд Моском“ ЕООД ЕИК:[ЕИК] сумата в размер на 1440 (хиляда четиристотин и четиридесет) евро разноски по делото.
Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, пред Върховния административен съд.
Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ: