

РЕШЕНИЕ

№ 5054

гр. София, 25.07.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 12.07.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **2395** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215 и сл. от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. с чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалба от В. С. П. от [населено място], подадена чрез упълномощения процесуален представител адв. Я. В., срещу виза за проектиране с рег.№ РСТ21-ТД26-1756-(2)/08.03.2022 г., издадена на основание чл.140, ал.3 от ЗУТ във вр. с чл.134, ал.6 и чл.41, ал.2 от ЗУТ от главния архитект на район „Студентски” на Столична община (СО) за строителство в УПИ IX-2255 за ЖС, кв.123а, м.,„М. долина - изток” по подадено заявление от „Мания – Детайлинг Център” ЕООД с ЕИК[ЕИК]. Визата служи за инвестиционно проектиране на ниско свързано застрояване с максимална височина Н=10 м на сграда с предназначение за автоцентър с офиси и на допълващо застрояване на постройка с предназначение за гараж с максимална височина Н=3,60 м в УПИ IX-2255 за ЖС, кв.123а, м.,„М. долина - изток” по план за регулация и застрояване (ПРЗ), одобрен с решение № 93 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и изменение на план за регулация (И.), одобрен с решение № 643 по протокол № 59/13.09.2018 г. на СОС. С жалбата се твърди, че оспореният акт е незаконосъобразен като постановен при съществено нарушение на административнопроизводствените правила и при неправилно приложение на материалния закон. Иска се отмяната му.

Ответникът – главният архитект на район „Студентски” на Столична община в изложено в съпроводителното писмо, с което преписката е изпратена на съда,

становище и в открито съдебно заседание чрез процесуалния си представител юрк.А. Н. оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли, както и да присъди разноски за юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна - „Мания – Детайлинг Център” ЕООД с ЕИК[ЕИК] не изразява становище по жалбата.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав, намира жалбата като подадена от надлежна страна, при наличие на правен интерес, срещу подлежащ на обжалване административен акт и в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ за процесуално допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

От данните по делото се установява следното:

С решение № 93 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. е одобрен проект на план за частична регулация и застрояване (ЧРЗП) на кв.123 и кв.123а, м.,„М. долина - изток” и кадастрален план. С ЧРЗП е предвидено нискоетажно (3-етажно) свързано застрояване между УПИ VIII-2254 и УПИ IX-2255, кв.123а, „М. долина – изток” без да е посочено конкретно предназначение на имотите. Решението е обявено в Държавен вестник, брой 16/2002 г.

С решение № 643 от 13.09.2018 г. на СОС е одобрен проект за изменение на план за регулация (И.), с обхват УПИ IX-2255, за привеждане на регулационните граници по имотните на ПИ с идентификатор 68134.1610.2255 за създаване на нов УПИ VIII-2255, отреден за жилищно строителство (ЖС) и свързаното с това изменение на общата регулационна линия с УПИ X-358 и изменение на [улица].

Със заявление от „Мания – Детайлинг Център” ЕООД с рег.№ РСТ21-ТД26-1756/23.12.2021 г., придружено с мотивирано предложение от 20.12.2021 г., е поискано издаването на виза за проектиране на 3-етажна сграда, свързано разположена със свободно стоящо допълващо застрояване в имот 68134.1610.6225, УПИ IX-2255, кв.123а, м.,„М. долина – изток”, район „Студентски” на СО.

Със заявление от „Мания – Детайлинг Център” ЕООД с рег.№ РСТ21-ТД26-1756 – (1)/14.02.2022 г., придружено с мотивирано предложение от 10.02.2022 г. е описано предназначението на застрояването – автоцентър с офиси, разположен в свързано застрояване и свободно стоящо допълващо застрояване – гаражи. Представена е комбинирана скица на имота.

Видно от скица на ПИ 68134.1610.6225 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-38/10.07.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК УПИ IX-2255, кв.123а, м.,„М. долина – изток” е идентичен с ПИ с идентификатор 68134.1610.6225. Заинтересованата страна „Мания – Детайлинг Център” ЕООД с ЕИК[ЕИК] се легитимира като собственик именно на ПИ с идентификатор 68134.1610.6225, което се установява от съдържащия се в административната преписка нотариален акт № 090, том 01, рег.№ 1106, дело № 070 от 21.05.2021 г. Жалбоподателят В. С. П. е собственик на съседния на посочения имот ПИ с идентификатор 68134.1610.2254, като в това си качество се явява заинтересовано лице по чл.131 от ЗУТ.

Оспорената виза е издадена на основание чл.140, ал.3 от ЗУТ във вр. с чл.134, ал.6 и чл.41, ал.2 от ЗУТ от главния архитект на район „Студентски” на СО е за строителство в УПИ IX-2255 за ЖС, кв.123а, м.,„М. долина - изток” и служи за инвестиционно проектиране на ниско свързано застрояване с максимална височина Н=10 м на сграда с предназначение за автоцентър с офиси и на допълващо

застрояване на постройка с предназначение за гараж с максимална височина $H=3,60$ м в УПИ IX-2255 за ЖС, кв.123а, м.,„М. долина - изток” по план за регулация и застрояване (ПРЗ), одобрен с решение № 93 по протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС и изменение на план за регулация (И.), одобрен с решение № 643 по протокол № 59/13.09.2018 г. на СОС.

По делото е назначена съдебно-техническа експертиза, заключението от която съдът като обективно изготвено и отговарящо на всички поставени въпроси изцяло кредитира. Според вещото лице с действащия ПРЗ е предвидено самостоятелно застрояване в УПИ VIII и УПИ IX, като сградите в двата имота са разположени свързано по страничната регулационна граница между имотите. Издадената виза е за основно застрояване с предназначение за автоцентър с офиси, с което е допусната промяна на предназначението на имота от „за жилищно” в „за нежилищно” строителство. С издадената виза не е променен начинът и характерът на застрояване в двата имота, предвидени в действащия ПУП, одобрен с решение № 93 по протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС. С изменението на ПУП, одобрено с решение № 643 от 13.09.2018 г. на СОС, УПИ IX-2255 е отреден за жилищно строителство. С оспорената виза е променено предназначението на УПИ IX-2255 от жилищно в нежилищно, което следвало да бъде съобщено на собствениците на съседните имоти по реда на чл.131, ал.2 от ЗУТ.

При така установеното от фактическа страна, настоящият съдебен състав, след като извърши цялостна проверка за законосъобразността на оспорения индивидуален административен акт на всички основания по чл.146 от АПК по реда на чл.168, ал.1 от АПК, намира от правна страна следното:

Процесната виза е издадена от компетентен орган, който в съответствие с чл.140, ал.7 във вр. с §1, ал.4 от ДР на ЗУТ и предвид заповед № РД-09-09-28/17.03.2021 г. на главния архитект на СО е главният архитект на район „Студентски” на СО.

Визата е издадена в законоустановената форма, като съдържа необходимата информация, изисквана с разпоредбата на чл.140, ал.2 от ЗУТ, а именно: основания за издаването ѝ; информация за административните актове, с които са одобрени действащият ПУП и действащата кадастрална карта; информация за допустимите устройствен показатели (допустимите плътност на застрояване, коефициент на интензивност на застрояването, минимален процент на озеленяване); устройствената зона, в която попада имотът; линии на застрояване и височини. В нея изрично е указано, че не се допускат намалени разстояния от съседни имоти и сгради, включително през улица.

При издаването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са основание за неговата отмяна. Производството е стартирало по заявление на лице, легитимиращо се като собственик на имота, за който е поискано издаването на виза за проектиране, съгласно приложения към заявлението документ за собственост. За издаването ѝ са уведомени заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ. Уведомяването е направено по реда на § 4 от ДР на ЗУТ.

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.

Съгласно чл.140, ал.2 от ЗУТ, 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.

От тази законова уредба следва, че за да е съобразена визата за проектиране с нормативните изисквания същата трябва да съответства на предвиденията 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 нанесат линиите на застрояване, както и допустимите височини, плътност и интензивност на застрояването, всички други изисквания за съответната територия, също така 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. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл.131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата. Или, за визираните в цитираната норма обекти и във връзка с чл.134, ал.6 от ЗУТ, се допуска при минимални отклонения в предвиденото застрояване, за да не се процедира изменение на ПУП, промяната и допускането на застрояването да се извърши с издаване на виза. В тази връзка самата виза по чл.140, ал.3 във вр. с чл.134, ал.6 от ЗУТ предполага наличието на разминаване между предвиденото в нея относно застрояването и предвиденията 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 до 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.

Процесният имот, за който е издадена визата попада в устройствена зона, съгласно Общия устройствен план на СО „Смф1” - смесена многофункционална зона със занижени параметри. Устройствените параметри за тази зона, според т.13 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО са: плътност на застрояване – 40%, коефициент на интензивност на застрояване – 2 и минимална озеленена площ – 40%, като минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност. В обжалваната

виза за УПИ IX-2255 „за ЖС”, кв.123а, м. „М. долина - изток” са посочени именно цитираните в т.13 устройствени показатели. Указано е да се предостави проектна документация в обем и съдържание, съгласно Наредба № 4 за обема и съдържанието на инвестиционните проекти, като същата следва да съответства на нормите на ЗУТ и Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ. Отбелязано е, че разрешение за строеж в урегулирана територия се издава при приложен план за регулация за съответния УПИ, както и за прилежащата му улица по начин, който да позволява изграждане на улица до и пред имота, както и на другите елементи на техническата инфраструктура и свързване на строежите в имота с тях. Посочено е, че издадената виза не допуска намалени разстояния към съседни имоти ли 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 устройствова зона „Урбанизирани територии” от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с издадената виза за инвестиционно проектиране е допусната промяна на предназначението, определено с ПУП – от жилищна в нежилищна функция. Предвидената промяна е допустима в условията на чл.134, ал.6 от ЗУТ без да се променят начинът и характерът на застрояване.

Начинът на застрояване е определен в чл.21, ал.1 от ЗУТ, а именно като свободно и свързано. В съответствие с действащия ПУП – ПЗ в имота е предвидено основно застрояване – ниско свързано застрояване с максимална височина $H=10$ м на сграда с предназначение за автоцентър с офиси и на допълващо застрояване на постройка с предназначение за гараж с максимална височина $H=3,60$ м. Т.е. с визата не е променен начинът на 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. В случая не е налице и промяна на характера на застрояване, тъй като с визата също се допуска застрояване със сграда до 10 м (ниско застрояване), каквито са предвижданията и на плана. 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.

Този извод се потвърждава и от заключението по изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза, според което с издадената виза за проектиране не се променят характерът и начинът на застрояване на имота, а с нея са дадени указания да се спазят нормативите на устройствената зона по ОУП на СО, които според вещото лице са спазени.

Следователно са били осъществени предпоставките по чл.134, ал.6 във вр. с чл.140,

ал.3 от ЗУТ за издаване на визата, която е в рамките на уредените от закона ограничения.

По изложените съображения жалбата срещу оспорения акт като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора и на основание чл.143, ал.3 от АПК, оспорващият следва да бъде осъден да заплати на ответника сторените по делото разноси за юрисконсултско възнаграждение, определени в размер на 100 лв., съгласно чл.37 от Закона за правната помощ и чл.24 от Наредбата за заплащането на правната помощ.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2 от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на В. С. П. срещу виза за проектиране с рег.№ РСТ21-ТД26-1756-(2)/08.03.2022 г., издадена от главния архитект на район „Студентски” на Столична община за строителство в УПИ IX-2255 за ЖС, кв.123а, м.,„М. долина - изток”.

ОСЪЖДА В. С. П. с ЕГН [ЕГН] да заплати на Столична община сумата от 100 (сто) за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщението пред Върховния административен съд.

Съдия: