

РЕШЕНИЕ

№ 5479

гр. София, 21.09.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 29.06.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3023** по описа за **2022** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс (АПК), във връзка с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба на [фирма] със седалище в [населено място] срещу заповед № РА50-166/17.02.2022 г. на главния архитект на Столична община (СО). С нея е отказано одобряването на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) на УПИ III – „за етажен и подземен гараж”, кв.28, м. „Т.”, район „Н.”, за образуване на нов УПИ III–2127 – „за ЖС и ПГ” за ПИ с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР и предвиденото в него ново застрояване, съгласно проекта.

С жалбата се твърди, че обжалваната заповед е незаконосъобразна като издадена при неспазване на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Иска се същата да бъде отменена, а преписката – върната на административния орган с указания за произнасяне по внесения проект за изменение на ПУП.

В съдебно заседание жалбоподателят чрез процесуалния си представител адв. К. моли жалбата да бъде уважена. Претендира и присъждане на сторените по делото разноски. Ответникът - главният архитект на Столична община, чрез процесуалния си представител юрк. З., оспорва жалбата като неоснователна. Моли съда да я отхвърли, както и да му присъди юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав, след като съобрази доводите на страните и прецени събраните по делото доказателства, прие за

установено от фактическа страна следното:

Административното производство е започнало по искане с вх. № САГ20-ГР00-1737/31.08.2020 г., подадено от [фирма], за разрешаване изработване на проект за изменение на действащ ПУП – ИПРЗ за УПИ III – „за етажен и подземен гараж”, ПИ с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР, кв.28, м. „Т.”, район „Н.”, за създаването на нов УПИ III – 2127 – „за ЖС и ПГ” за ПИ с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР на район „Н.”. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение за изменение на ПРЗ, документи за собственост, скица за ПИ с идентификатор 68134.1381.2127, издадена от СГКК – С. и комбинирана скица по чл.16, ал.3 от ЗКИР. Мотивираното предложение е разгледано от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство” (Н.), като са приложени техните становища. От Отдел „Устройствено планиране” е удостоверено, че имотът – предмет на плана попада в урбанизирана територия – „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община (ЗУЗСО).

Със заповед № РА50-737/30.09.2020 г. главният архитект на СО е дал разрешение за изработване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ III – „за етажен и подземен гараж”, кв.28, м. „Т.”, район „Н.”.

Със заявление от 14.04.2021 г. проектът за изменение на ПУП е внесен в Н. - СО с искане за одобряването му. Към проекта са приложени изходни данни от [фирма] и експертна оценка на съществуващата растителност.

С писмо с изх. № САГ20-ГР00-1737-4/05.05.2021 г. проектът за ИПРЗ е изпратен в район „Н.” на СО за съобщаването му на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ и за провеждане на процедура по обществено обсъждане.

В срока по чл.128, ал.5 от ЗУТ е постъпило писмено становище от живеещите в бл.64 и бл.65 на[жк], с което е изразено несъгласие с промяната на предназначението на УПИ III – „за етажен и подземен гараж”, като са изложени аргументи против премахване на платен паркинг за обществено ползване чрез промяна на предназначението на УПИ, а именно: недостиг на места за паркиране в квартала, нарушаване на комуникационно-транспортната система, запълване на междублоковите пространства и тесните улици с автомобили, увеличаване на броя на обитателите в квартала. Към становището е приложена подписка в подкрепа на искането.

Постъпило е и становище от Гражданска инициатива „Спаси С.” относно проекта за изменение на плана, с което се възразява срещу промяната на предназначението на УПИ III и се настоява за запазване обществено-обслужващата му функция.

С писмо от 03.11.2021 г. във връзка с направеното от живущите в бл.64 и бл.65 на[жк] оплакване и събраната от тях подписка омбудсманът на Република България е изпратил до главния архитект на СО становище, с което е дадена препоръка за цялостна проверка по провеждане на устройствената процедура, разглеждане на предложенията и възраженията и зачитането им с оглед тяхната основателност.

На 06.12.2021 г. в Направление „Архитектура и градоустройство” на СО е постъпило искане от ВПД – директор на ГДБОП-МВР за предоставяне на информация относно проекта за изменение на ПУП във връзка с провеждане на оперативно-издирвателна дейност по подадени сигнали.

Постъпило е и искане от Гражданско инициативно сдружение на живущите в[жк] за

своевременно актуализиране на решение № 587 на Столичния общински съвет от 24.10.2013 г., съобразно стратегическите екологични цели – абсолютен приоритет на всички направления на СО, включително и на район „Н.“.

На 11.08.2021 г. е проведена процедура по обществено обсъждане на проекта. След провеждането му проектът е върнат, заедно със становище от кмета на район „Н.“ на СО за нецелесъобразност на проекта с предложение за запазване на основното предназначение и функции на имота, както и становище от Столичната РЗИ, в което е изразено безпокойство от тенденцията за проектиране на етажни паркинги в наситена с обекти, подлежащи на здравна защитена среда и изразено мнение за повишен риск за здравето на живеещите от повишени нива на шумовите и прахови емисии. Заклучителна дискусия е проведена на 25.08.2021 г.

Административната преписка, образувана по повод проекта за изменение на действащ ПУП-ИПРЗ за УПИ III – „за етажен и подземен гараж“, ПИ с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР, кв.28, м. „Т.“, район „Н.“, е докладвана и разгледана на заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията на СО (ОЕСУТ) - т.2 (допълнителна) от протокол № ЕС-Г-3/18.01.2022 г.. Постъпилите становища са разгледани заедно поради общия характер на съдържащите се в тях съображения. Като резултат от обсъждането им съветът е взел решение да отправи предложение до главния архитект да издаде заповед за отказ за одобряване на устройствената процедура.

В изпълнение на това предложение с оспорената заповед № РА50-166/17.02.2022 г. е отказано одобряването на проект за ПУП-ИПРЗ на УПИ III – „за етажен и подземен гараж“, кв.28, м. „Т.“, район „Н.“, за образуване на нов УПИ III – 2127 – „за ЖС и ПГ“ за ПИ с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР и предвиденото в него ново застрояване.

Заповедта е издадена на основание чл.108, ал.5 вр. чл.1, ал.1, изр.2 от ЗУТ, чл.6, ал.4 от АПК и в съответствие с т.2 (допълнителна) от протокол № ЕС-Г-3/18.01.2022 г. на ОЕСУТ. Неин издател е главният архитект на Столична община, съгласно делегираните му със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на СО правомощия по ЗУТ. След като е разгледал постъпилите по преписката възражения главният архитект е стигнал до извод, че запазване предназначението на процесния ПИ е изцяло в обществен интерес. Със заявеното изменение се нарушавала целта на закона по чл.1, ал.1, изр.2 от ЗУТ, а именно устройството на територията да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдих на населението. Според органа, исканото изменение било нецелесъобразно и при преценка по чл.6, ал.4 от АПК на обществената полза от изменението на плана, установявала се необходимост от запазване на действащия ПУП като най-благоприятен и осъществим най-икономично вариант за обществото. Обществената нужда за реализиране на публичното мероприятие по действащ ПУП не била отпаднала и същата не можела да бъде задоволена по друг начин. Предложението не отговаряло и на изискването на чл.108, ал.5 от ЗУТ за целесъобразно устройство на територията.

При тази установена фактическа обстановка, съдът изведе следните правни изводи: Жалбата е процесуално допустима - подадена е от надлежна страна, в срока по чл.215, ал.4 от ЗУТ и срещу подлежащ на съдебен контрол административен акт. Жалбоподателят е заинтересовано лице по смисъла на чл.135, ал.1 от ЗУТ, съгласно който лицата по чл.131 от ЗУТ могат да правят искания за изменение на устройствените планове с писмено заявление и за него е налице правен интерес от

оспорване на процесната заповед.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Оспорената заповед е издадена от компетентен орган - главният архитект на Столична община, съгласно делегираните му правомощия по ЗУТ със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община. Заповедта е издадена и в предписаната от закона писмена форма. Същата съдържа наименованието на органа, който я издава, фактически и правни основания за издаването ѝ, разпоредителна част, дата на издаване и подпис на издалото я лице.

Процесната заповед е издадена и при спазване на административнопроизводствените правила. Административното производство е инициирано от заинтересовано лице по смисъла на чл.135, ал.1 вр. чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ. [фирма] се легитимира като собственик на имот с идентификатор 68134.1381.2127 по КККР, одобрени със заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК, въз основа на представените по делото договор № 052-19/07.01.2020 г. за продажба на общински нежилищен имот чрез публичен търг с явно наддаване, по силата на който СОС продава на [фирма] с ЕИК 03003792 процесния ПИ и учредителен акт на [фирма], по силата на чл.5.2 от който част от капитала на новоучреденото дружество представлява непарична вноска с предмет право на собственост върху ПИ – обект на проекта за изменение на ПУП – собственост на [фирма], което е и едноличен собственик на капитала на [фирма].

Със заповед № РА50-737/30.09.2020 г. на компетентния орган - главният архитект на СО в съответствие с чл.124а, ал.5 вр. ал.2 от ЗУТ и заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017г., изменена и допълнена със заповед № СОА19-РД09-69/10.01.2019 г. на кмета на СО е дадено разрешение за изработване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ III – „за етажен и подземен гараж”, кв.28, м. „Т.”, район „Н.”.

Изработеният проект за ИПРЗ е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ. В законоустановения 14–дневен срок по чл.128, ал.5 от ЗУТ са постъпили възражения и становища, които са разгледани от ОЕСУТ, като видно от т.2 (допълнителна) от протокол № ЕС-Г-3/18.01.2022 г. възраженията са приети за основателни, поради което е направено предложение до главния архитект на СО да издаде заповед за отказ за одобряването на проекта.

Във връзка с изложеното следва да се отбележи като основателно възражението в жалбата относно кръга на заинтересованите лица в това производство. Съгласно чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП недвижими имоти са съседните имоти, когато се променя предназначението на имота – предмет на плана. В случая е налице промяна на предназначението на имота от имот, отреден за подземен и надземен гараж в имот, отреден за жилищна сграда с надземни и подземни гаражи. Поради това заинтересовани се явяват собствениците и носителите на ограничени вещни права в съседните имоти (ПИ с идентификатори 68134.1381.2128, 68134.1381.810 и 68134.1381.2129 по КККР, явяващи се съседни на имота – предмет на плана). Кръгът на заинтересованите лица, които разполагат с право да оспорят административния акт, с който завършва това административно производство, се различава от обществеността, която има право да участва в общественото обсъждане на проекти и да изразява становища по тях. За органа съществува законово задължение да проведе обществено обсъждане като е негово право да отчете изразените от участващите в това обсъждане становища.

Оспорената заповед е постановена и в съответствие с приложимите материалноправни норми. Изложените в мотивите на процесната заповед и установени по делото фактически обстоятелства осъществяват визираното от органа основание за отказ да се одобри проект за ПУП-ИПРЗ.

От данните по делото се установява, че съгласно действащия ОУП на СО от 2007 г., имотът попада в устройствена зона „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк). Съгласно Приложението по чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, при създаване на индивидуални УПИ за жилищно строителство в изградените части на жилищните комплекси се спазват разпоредбите на чл.22 от ЗУТ. При изменение на одобрени ПУП – ПРЗ за реструктуриране на жилищни комплекси разстоянията между предвидените и съществуващите сгради се определят също по правилата на комплексното застрояване. Могат да се създават УПИ за подземни и полуподземни обществени паркинги и гаражи и други подземни обекти, като покривите им се оформят като открити площи за отдых и спорт. В площите между сградите при комплексно застрояване се оформят УПИ за озеленени площи за широко обществено ползване, за които се създават актове за публична общинска собственост. Реализираните в площите между сградите при комплексно разстояние озеленени площи се урегулират за широко обществено ползване без да се спазват нормативите за определяне на прилежащия терен (УПИ) на съществуващи сгради при реструктуриране на жилищни комплекси. Техническите изисквания са да бъдат спазени устройствените параметри за плътност на застрояването - до 40%, интензивност на застрояването (К.) - 3,0, плътност на озеленяване (минимална озелененост) – мин. 40%, максимална кота корниз - 26м (за жилищни сгради) и 32 м (за общ. сгради).

Според изслушаната и приета като неоспорена от страните по делото съдебно-техническа експертиза /СТЕ/, по действащия план за застрояване на м.,ж.к. Т., в УПИ III - „за етажен и подземен гараж” е предвидена широкоплощна сграда за триетажен паркинг и открит паркинг, разположен в свободната част на имота за 28 автомобила. В плана не е обозначено за колко автомобила е триетажният паркинг. Изменението на ПУП предвижда ново отреждане на УПИ III — „за ЖС и ПГ”. С плана е променено предназначението на имота от „за етажен и подземен паркинг” в имот „за жилищно строителство и подземен гараж”, т.е. от имот за обществено обслужване в имот за жилищно строителство. С плана за ИПРЗ е предвидено свободно стоящо застрояване, като характерът на новото застрояване се променя от ниско във високо. Предвидено е изграждане на жилищна сграда с преход в етажността от 4,6 до 8 етажа, както и едно ниво подземен гараж. Предвиденото ново застрояване в УПИ III - 2127 „за ЖС и ПГ” е съобразено с нормативните изисквания за отстояния, съгласно чл.31 и чл.32 от ЗУТ и Приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 за определяне на разстоянията между сградите при комплексно застрояване, във връзка с чл.33 от ЗУТ. В заповедта, с която е разрешено изработването на ИПРЗ са дадени задължителни предписания, съгласно които проектът трябва да се съобрази с устройствената зона, в която попада имота по ОУП на СО „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), която е с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване - 40%, максимален коефициент на интензивност - 3, минимална озеленена площ — 40%, максимална кота корниз 26м (за жилищни сгради) и 32 м (за общ. сгради). С проекта е предвидено имотът да се отреди за жилищно строителство и подземен гараж, като предвиденото застрояване е с максимална височина до 24 м, обозначените в таблицата към плана показатели са:

Пл-40%, К.-3, мин. озел. - 40%, което съответства на ОУП на СО по отношение предназначение и застрояване. С проекта не се предвижда изменение на уличната регулация. Достъпът до парк „Н.“ не се променя. Предвиденото застрояване е съобразено със сервитутите на техническата инфраструктура. Проектът е изработен съобразно нормативните изисквания, като съдържа таблица с параметри на застрояване.

От изложеното следва извод, че проектът за ПУП-ИПРЗ съответства на ОУП на СО от 2007 г. и по-конкретно на предвидените с него устройствени показатели за застрояване, като е променено предназначението на имота, а именно отредената за него нежилищна функция е изменена в жилищна.

Действащият ПУП е одобрен с решение № 644 по протокол № 52 от 21.11.2013 г. на СОС. С него са отчетени проблемите на територията на жилищния комплекс, като във връзка с това същата е разпределена така, че да създаде предпоставки за разрешаване на тези проблеми, в т.ч. чрез отреждането на конкретни имоти за обществено обслужване, за жилищно застрояване, предвидени са площи за озеленяване, за спорт, отдих и забавление.

Съгласно чл.22, ал.4, изр.1 от ЗУТ ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на ПУП по чл.110, ал.4 – план за регулация и застрояване (ПЗР) за пререструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Според ал.5 на същия текст, проектите по ал.4 не могат да надвишават показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси. По този начин законът държи сметка за предвижданията по плана за целия квартал, за да се запази цялостната визия на характера и вида му с всички необходими за живеещите в него функционалности. Ето защо за органа е предвидено задължение да направи преценка за икономическа обосновааност и целесъобразност на проекта, с който се иска изменение на ПУП. В случая кв.28 е предвиден по следния начин: УПИ I – за жилищна сграда; УПИ II – за спорт, забавления и подземен гараж; УПИ III – за етажен и подземен паркинг и УПИ IV – за ТП. Промяната на предназначението на всеки един от тези имоти се отразява върху цялостния изглед и върху функционалността на жилищния комплекс и би влязло в противоречие с аргументацията на действащия план.

Необходимостта от специфичен градоустройствен режим на Столична община, предизвикан от особеностите на тази конкретна териториална единица, която увеличава броя на населението си, съответно нараства и необходимостта от разширяване на местата за обществено обслужване (в т.ч. във връзка с нарастващия трафик и брой на автомобилите, за които трябва да бъдат осигурени места за паркиране) налага административният орган да направи преценка за целесъобразност на исканото изменение по чл.108, ал.5 от ЗУТ вр. чл.6 от АПК.

Съгласно чл.108, ал.5 от ЗУТ, предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите. Предвижданията на плана от 2013 г. целят подобряване на инфраструктурата на квартала, като конкуриращото се с тях предложение на жалбоподателя касае друго решение чрез промяна на предназначението от нежилищна в жилищна площ. По силата на този проект за изменение на действащия ПУП имотът няма да бъде отчужден. С това обаче би се нарушил балансът на територията, така както е устроен с влезлия в сила план. Предложеното изменение на плана касае целесъобразността на административното решение, която по арг. от чл.146 от АПК е извън обхвата на правораздавателната власт на съда. Въпрос на преценка в настоящия случай е законосъобразността на административния акт, а не намирането на най-благоприятното решение за оспорващите чрез засягане интересите на трети лица.

Оспорената заповед е издадена и в съответствие с целта на закона. Една от дефинираните в чл.1, ал.1 от ЗУТ цели е да се създадат благоприятни условия за живеене на населението, на която е налице позоваване в оспорения акт. Разбира се, изпълнението на тази цел не може да засяга права и законни интереси в по-голяма степен от необходимото за целта, за която актът се издава – чл.6, ал.2 от АПК. Когато с административния акт се засягат права или се създават задължения за граждани или за организации се прилагат онези мерки, които са по-благоприятни за тях, ако и по този начин се постига целта на закона, като от две или повече законосъобразни възможности органът е длъжен да избере тази възможност, която е осъществима най-икономично и е най-благоприятна за държавата и обществото – чл.6, ал.3 и ал.4 от АПК. В случая органът е направил дължимата съпоставка, като е приел, че засягането на обществения интерес е значително по-голямо от частния интерес на жалбоподателя.

По изложените съображения жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на ответника следва да бъдат присъдени разноски за юрисконсултско възнаграждение в размер на 100 лв., определен на основание чл.24 от Наредбата за 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 [фирма] с ЕИК[ЕИК] срещу заповед № РА50-166/17.02.2022 г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА [фирма] с ЕИК[ЕИК] да заплати на главния архитект на Столична община 100 (сто) лева за юрисконсултско възнаграждение.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му пред тричленен състав на Върховния административен съд.

Съдия: