

РЕШЕНИЕ

№ 431

гр. София, 22.01.2020 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 13.01.2020 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **9537** по описа за **2019** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от С. Х. К., Н. М. В. и Д. Д. В., и тримата от [населено място], срещу Виза за проектиране №РВТ19-ГР00-98 от 23.05.2019г. на Главния архитект на район „В.“ СО за проектиране на обект „Многофамилна жилищна сграда с гаражи“ в УПИ V-1571, 1633, кв. 29, м. „М. ливади“.

С жалбата се иска отмяна на оспорения акт, при следните съображения:

Сочат, че са собственици на самостоятелни обекти в жилищна сграда, находяща се в имот идент. №68134.1932.2049 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68/02.12.2010г. на ИД на АГКК, съставляващ парцел 8.

Считат, че предвиданията на плана, обективирани в процесната виза, засягат непосредствено собствените им имоти, поради което е налице правен интерес от оспорването.

Сочат, че видно от уведомлението за издадената виза било, че същата следва да бъде издадена от Главния архитект на Столична община, а последната е издадена от Главния архитект на район В. СО, поради което се явява издадена при липса на компетентност и съответно е нищожна.

Актът бил издаден и при съществени нарушения на административнопроизводствените правила, при липса на форма и фактически основания за издаването му.

Сочат, че съгласно чл. 134, ал.6 от ЗУТ, когато при прилагането на действащия ПУП, се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, вкл. при пристрояване и надстрояване на съществуващи такива, без да се променя характера и

начина на застрояване и правилата и нормативите на съответната устройствена зона, не е необходимо изменение на плана, а застрояването се определя с виза. Правят извод, че в този случай, с визата се допуска ново строителство, което е различно от предвиденото с устройствения план. Считат, че в процесния случай, по никакъв начин не става ясно защо е прието, че е налице цитираната хипотеза. Не било посочено конкретният строеж към кой от типовете строежи по чл. 140, ал.3 от ЗУТ се отнася, както и има ли предвидено изобщо в плана такова петно за застрояване. В този смисъл, считат, че липсват фактически предпоставки за издаване на акт на това основание.

Актът бил издаден и в нарушение на материалния закон.

В текстовата му част не били посочени данни за разстоянието между предвидения в скицата строеж и съседните сгради, като позоваването на текстовете на чл. 31-35 от ЗУТ не запълвали неяснотата. Не били посочени допустимите отклонения по чл. 36 от ЗУТ във връзка с чл. 140, ал.2 от ЗУТ. Счита, че предвидената интензивност на застрояване не съответства на заложеното в чл. 19, ал.1 вр. чл. 21, ал.3 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. УПИ за ново строителство за жилищно застрояване със средна височина се застрояват при интензивност 1.0 до 2.0, което не било спазено в конкретния случай. Не била съобразена и денивелацията на имотите.

Молят актът да бъде прогласен за нищожен, алтернативно да бъде отменен като незаконосъобразен.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите се представляват от адв. К. с редовно пълномощно. Поддържа жалбите и моли заповедта да бъде прогласена за нищожна, алтернативно отменена като незаконосъобразна. Претендира разноските по делото, за които представя списък. Депозира писмени бележки.

Ответникът Главен архитект на район В. СО се представлява от юрк Д. с редовно пълномощно, която оспорва жалбата.

Заинтересованата страна [фирма] не се представлява.

Съдът, на база данните по делото, като съобрази становищата на страните и приложимите нормативни разпоредби, намира следното:

Жалбата е допустима за разглеждане, като подадена от лица, чиито права са засегнати по смисъла на чл. 149 от ЗУТ и в срок.

Разгледана по същество, същата се явява неоснователна:

Жалбоподателите са собственици на обекти в жилищна сграда, находяща се в парцел VIII, съставляващ ПИ с идент. № 68134.1932.2049 по КККР, одобрена със Заповед №РД-18-68/2010г.на ИД на АГКК. Имотът е съседен по регулационна и кадастрална граница на имота, за който е издадена визата за проектиране по чл. 134, ал.6 от ЗУТ.

Съгласно изготвената и приета по делото съдебно – техническа експертиза се установява следното:

Оспореният акт представлява виза за проектиране на обект „Многофамилна жилищна сграда“, която попада в имот УПИ V-1571, 1633, кв. 29, м. „М. ливади“.

За територията, в която попада този имот има действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50/10.02.1999г. на Главния архитект на Столична община, потвърден с Решение 85 по протокол № 56 от 06.08.2003г. на СОС.

Съгласно този план, за имотите от кв. 29, вкл. процесния УПИ, е предвиден режим на застрояване ЖС- ново жилищно застрояване, основен режим на застрояване – „Ж“ жилищно, допълнителен режим на застрояване „“ обслужващо, минимална плътност

на застрояване – 35 %, максимална етажност – 4, при ограничения на режима на застрояване макс. Пл. -50%, максимална височина – средноетажно, 5 етажа, начина на застрояване – свободно или свързано, макс . К. – 2,5, минимална свободна площ – 50%. С действащия план в имота е предвидена групово свободно стоящо застрояване на 3, и на 4 етажа.

С ИПРЗ, одобрено с Решение № 621 по Протокол № 40/28.09.2017г. на СОС за ПИ с идент. № 68134.2253 за УПИ IV480, 1481 са образувани нов УПИ I-2253 – за ОО, Жс и ПГ, нова [улица], о.т. 93б до о.т. 93в и изменение на [улица] до о.т. нов кв. 29а.

Кадастралната карта на район В. е одобрена със Заповед РД-18-68 от 2010г. на ИД на АГКК и изменена със Заповед № 18-8758 от 20.11.2017г. на Началника на СГКК С..

Процесната виза е за проучване и проектиране на обект „Многофамилна жилищна сграда с гаражи“, като в същата са указани устройствените показатели за територията съгласно ОУП на С. и изискванията, които трябва да бъдат съобразени при проектирането - чл. 31-чл. 35 от ЗУТ, чл.31, ал.5 от ЗУТ и изискванията на Наредба № 7.

Във визата е указано, че при проектирането следва да се спазят правилата на Наредба № 7 ш н чл. 31 – 35 от ЗУТ, включващи правилата за проектиране на жилищни сгради и нормативите за разполагане на сградите на основното застрояване. Указано е, че следва да се съгласува с Ч. България ЕАД и Софийска вода АД, както и че разрешението за строеж следва да се издаде след прилагане на регулационния план.

В текстовата част на визата са вписани всички указания, предвидени в ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 7.

Посоченото във визата разстояние между съществуващата сграда в УПИ VIII-943а, ПИ с идент. 68134.1932.2049 и предвиденото застрояване по визата в УПИ V-1571,1633 е разнo на 1/3 от височините на сградите в двата имота. Съгласно чл. 31 от ЗУТ, „При средно и високо жилищно застрояване, нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са: до страничната граница УПИ – най-малко една трета от височината на сградата“. Съгласно ал. 4 „Разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни УПИ е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите“. Тези изисквания са спазени с указаните във визата разстояния за застрояване.

С визата се предвижда свободностоящо, средно застрояване с височина до 15 метра, съгласно чл. 23 от ЗУТ. С действащия ПУП за имота е предвидено свободностоящо средноетажно застрояване / 4 етажа/ , като в таблицата „режими за ползване и застрояване на територията“ към плана са указани: средноетажно застрояване – до 5 етажа, начина на застрояване – свободно. Начинът и характерът на застрояване , предвидени с плана не се променят с издадената виза.

В текстовата част на визата е обозначена устройствената зона Жс – жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване с устройствени показатели – макс. плътност на застрояване – 50 %,кинт – 2,5; мин зелена площ 35%; максимална КК – 15 метра.

Предвидените с визата устройствени показатели отговарят на определените за Зона Жс, в каквата попада имотът.

Общата граница между двете УПИ е странична регулационна граница между двата имота и разстоянието между сградите се определя по чл. 31, ал.2 и ал.4 от ЗУТ.

Бъдещата сграда е разположена от по-благоприятната посока за ослънчаване спрямо сградата в имота на жалбоподателите.

Във визата са показани изискуемите разстояния между сградите през улица и са обозначени ограничителни външни линии на застрояване – на 5 м. и на 3 м. от прилежащите улични регулации на имота. Посочените във визата данни за разположение на сградата е съобразено с предвидената максимална височина на сградата / 15 метра/ и широчината на улиците около имота, предмет на визата.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема следното/

Оспореният акт е постановен от компетентен орган, доколкото същият е в правомощието си да издаде положителен акт , респ. да откаже издаването му при наличие на съответно правно основание. Не се установи твърдението за нищожност на акта, поради некомпетентност на издателя, предвид служебно известната на съда Заповед № РА-5-395 от 14.06.2017г. Заповед за делегация на правомощия от Главния архитект на СО към Главните архитекти на районите в Столична община.

Оспореният акт съдържа мотиви, които обосновават правния резултат, възприет от органа, поради което съдът приема, че се явява в съответна форма и е мотивиран.

Не се установяват нарушения на процедурата при така формирания акт, същият е издаден по заявление от собственик на съответното УПИ, респ. реализирано е и разгласяването му.

На база на данните по делото, съдът намира, че същият съответства на материалния закон.

Разпоредбата на чл. 140 от ЗУТ, предписваща предпоставките и обхвата на визата за проектиране се намира в глава 8-ма от Закона „ИНВЕСТИЦИОННО ПРОЕКТИРАНЕ И РАЗРЕШАВАНЕ НА СТРОИТЕЛСТВОТО” и представлява първата фаза от инвестиционния процес. От анализа на разпоредбите на [чл. 140, ал. 2, ал. 3, ал. 4](#) и [ал. 5 от ЗУТ](#) следва , че визата за проектиране е или копие от действащия ПУП - план за регулация и застрояване /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. Според определението, дадено в [чл. 12, ал. 1 от ЗУТ](#) "застрояване" е разполагането и изграждането на сгради, постройки, мрежи и съоръжения в поземлените имоти, като в съответствие с [чл. 25 от ЗУТ](#) застрояването в урегулирани поземлени имоти се определя с външни и вътрешни линии на застрояване, до които според предвиждането на подробния устройствен план могат да се разполагат или по които задължително се разполагат сградите в приземното им ниво.

Визата за проектиране по чл. 140, ал.3 във връзка със чл. 134, ал.6 от ЗУТ представлява частен и различен случай от общата постановка на дефиницията и целта си. Самата разпоредба се намира систематически в друга глава и раздел на Закона - Глава седма „СЪЗДАВАНЕ, ОДОБРЯВАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ”. Разпоредбата на чл. 134 предписва основанията и реда за изменение на действащи подробни устройствени планове. В алинея 6 е разписано изключението, при което е допустимо да не се изработва изменение на плана, при наличие на хипотезата ѝ като облекчен и специален ред за проектиране и строителство без изменение на плана. За да е приложима хипотезата на тази норма, следва да са налице предписаните в същата предпоставки, които са две и следва да съществуват кумулативно: първата предпоставка включва наличието на предвидени съобразно действащия ПРЗ сгради или съществуващи такива, в който случай проектирането следва да касае тяхното надстрояване или пристрояване. Втора необходима предпоставка със съответното инвестиционно намерение да се променя

само конфигурацията и разположението на тези сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона.

Само при наличие на тези предпоставки е възможно да се проектират сградите, без изменение на плана, като за нуждите на конкретното строителство се издава виза по чл. 140 от ЗУТ.

С оглед тази нормативна постановка, съдът намира, че за да е приложима нормата, следва на първо място да се касае за предвидени или съществуващи по действащия застроителен план сгради.

В процесния случай съдът намира, че тази предпоставка е налице. С действащия план относно имота е предвидено групово свободно стоящо жилищно застрояване с етажност 3 или 4 етажа. Именно затова е подадено заявление от собственика на имота [фирма] за разрешаване за издаване на виза за така предвиденото строителство, което да представлява жилищна сграда с гаражи.

Налице е и втората предпоставка. Установи се от приетата по делото СТЕ, че начинът и характерът на застрояването не се променят. Еднакво е и предназначението на предвидените сгради. Устройствените показатели съобразно действащия ПУП не се променят. Съобразен е видът на устройствената зона.

Указани са всички изисквания за нормативите на застрояване на територията по чл. 31-35 от ЗУТ, ЗУЗСО и Наредба № 7 за правила и нормативи на отделните видове територии и устройствени зони. Не се установява и реално накърняване на правата на жалбоподателите относно обектите им на собственост, разположени в сграда, находяща се в съседен имот, доколкото са спазени всички нормативни изисквания, възложени с визата при разрешеното проектиране.

По изложените съображения, съдът намира, че актът на Главния архитект е законосъобразен и жалбата срещу него следва да бъде оставена без уважение.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл. последно от АПК, съдът РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на С. Х. К., Н. М. В. и Д. Д. В., и тримата от [населено място], срещу Виза за проектиране №РВТ19-ГР00-98 от 23.05.2019г. на Главния архитект на район „В.“ СО за проектиране на обект „Многофамилна жилищна сграда с гаражи“ в УПИ V-1571, 1633, кв. 29, м. „М. ливади“.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: