

РЕШЕНИЕ

№ 1605

гр. София, 11.03.2022 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 59 състав,
в публично заседание на 10.02.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Зорница Дойчинова

при участието на секретаря Светла Гечева, като разгледа дело номер **7850** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-чл. 178 АПК, във връзка с чл. 146 ЗУТ.

Производството по делото е образувано по подадена жалба от [фирма], със седалище в [населено място] и [фирма], със седалище в [населено място] и двамата чрез пълномощника си адв. П. срещу писмо рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/6/30.06.2021 г., издадено от главния архитект на СО, район Л., обективиращо отказ за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти за обект „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.900.878, УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част по плана на [населено място], район Л., [улица].

В жалбата са изложени съображения за незаконосъобразност на процесното писмо. Посочва, че двамата жалбоподатели са собственици на ПИ с идентификатор 68134.900.878, УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част по плана на [населено място] и като такива са подали заявление за одобряване на инвестиционни проекти, придружено с комплексен доклад за положителната оценка да съответствието на проектната документация. Нито в 14-дневния срок, нито шест месеца след това, ответния орган се е произнесъл по заявлението. Поради това е подадена жалба до ДНСК и до главния архитект на СО. От ДНСК узнали, че е издадено писмо рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/6/30.06.2021 г., с което се отказва съгласуването и одобряването на проекта. Изложеното в писмото относно неспазване на изискванията за отстояния, съгласно издадена виза за проектиране са неправилни, тъй като за строежа, който е предвиден да се изгради не е задължително издаването на виза, а издадената такава не

отговаря на предвижданията на действащия ПУП-ПЗ за имота. Проектната документация от своя страна отговаря на изискванията на ПУП, като заповедта, с която е одобрен действащия ПУП, е потвърдена от съда. В решението на АССГ изрично е посочено, че са спазени изискванията за разстояния на бъдещото строителство в имота към уличната регулация, както и към съседните имоти и сгради, вкл. и през улица. Несъстоятелно е посоченото в писмото, че е налично възражение от други заинтересовани лица, тъй като такива не са налице в процедурата по одобряване на инвестиционни проекти, а и с оглед установеното в решението на АССГ. Неотносимо е посоченото в писмото, че не е приложена уличната регулация, тъй като от една страна проекта е внесен преди измененията в ЗУТ, а от друга изискването за приложена улична регулация касае издаване на разрешение за строеж, а не и одобряване на инвестиционни проекти. Също така посочват, че РЗП на сградата е изчислена съобразно площта на УПИ I-303 от 630 кв.м. и максимално допустимия кинт за имота е 2,5. Невярно е, че не е бил приложен проекта на електронен носител, тъй като проекта е приложен на диск. Молят за отмяна на писмото. Претендират разноси.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите, редовно уведомени, се представляват от адв. Т., който поддържа жалбата и моли за нейното уважаване.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за незаконосъобразност на оспорения акт. Посочват, че констатациите на ответния орган, изложени в писмото, се обориха от изготвените по делото две заключения на СТЕ. Считат за неотносимо изразеното от собственици на сграда в съседен имот възражение срещу проекта, тъй като посочените лица не са заинтересовани. Също така посочват, че за процесния имот е налице действащ регулационен план, одобрен през 1999 г. Освен това за имота не е налице допуснато изменение на ПРЗ, което да е основание за прилагането на действащия ПУП по отношение на имота и прилежащите му улици. Молят за отмяна на оспореното писмо.

Ответната страна – главен архитект на СО-район Л., е депозирила административната преписка относно оспореното писмо.

Представено е становище по жалбата, с което оспорва жалбата като недопустима и неоснователна. Относно допустимостта на жалбата посочва, че оспореното писмо в същност не представлява отказ за одобряване на инвестиционните проекти, а са посочени няколко отстраними недостатъка. Липсва волеизявление по чл. 146 ЗУТ. По основателността на жалбата посочва, че внесената проект е значително под нормативно установеното в чл. 32, ал.1 ЗУТ. Визата също така е издадена по искане на възложителите, а не служебно от органа. Органът не е обвързан с комплексния доклад, тъй като главният архитект носи отговорността за законосъобразност на одобрените от него актове. Неправилно жалбоподателите са възприели, че неприлагането на уличната регулация е пречка за одобряването. Посочва, че не е приложена регулацията по отношение на самия УПИ I-303, което било действителна пречка за одобряване на инвестиционния проект. Също така коефициентът на интензивност на застрояване в проекта не е изчислен въз основа на действителната квадратура на УПИ I-303. Посочва, че не е приложима разпоредбата на чл. 32, ал.3 ЗУТ, тъй като сградата няма нежилищни етажи. Също така уточнява, че УПИ I-303 от кв.242б е част от предмета на висящо административно производство по изработване и одобряване на ПРЗ. Моли за оставяне на жалбата без разглеждане, алтернативно без уважение.

В съдебно заседание се представлява от адв. П., която оспорва жалбата и моли процесното писмо да бъде потвърдено. Претендира разноски.

В представени писмени бележки доразвива съображенията си за недопустимост и неоснователност на жалбата. Излага съображения за това, че оспореното писмо не представлява административен акт, тъй като в него липсва ясно изразено властническо волеизявление, което да създава права или задължения или да засяга права и свободи или законни интереси на заявителя. В писмото са посочени конкретни пороци, всеки един от които е отстраним, като е дадено на жалбоподателите по смисъла на чл. 5в, ал.1 ЗУТ указание за отстраняване. По същество на писмото посочва, че в него са обективирани конкретни несъответствия на инвестиционния проект с материалния закон, поради което и правилно не е одобрен представения проект. Излага подробни съображения относно неоснователността на жалбата и правилност на направените от органа констатации. Моли за отхвърляне на жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

Административен съд София-град, в настоящия съдебен състав, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 235, ал. 2 от ГПК, във вр. с чл. 144 от АПК приетите по делото писмени доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Със Заповед № СОА17-РД09-622/19.06.2017 г., изменена и допълнена със Заповед № СОА19-РД09-934/01.07.2019 г., кметът на Столична община, е делегирани на главния архитект на СО правомощията по издаване на заповеди по чл. 195, ал. 4 от ЗУТ и тези по назначаване на комисия за установяване на състоянието на обектите и необходимите ремонтни и възстановителни дейности, както и обстоятелствата по чл. 195, ал. 6 от ЗУТ, на основание чл. 196, ал. 1 от ЗУТ /т. 1.38 и т. 1.41/.

Жалбоподателят [фирма] се легитимира като собственик на S идеална част от УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част, находящ се в [населено място], район Л., [улица], заедно с първия етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, на основание НА № 54, том III, рег. № 2961, дело № 403/29.03.2016 г. за покупко-продажба. В НА площта на имота е 630 кв.м., по документи за собственост.

Жалбоподателят [фирма] се легитимира като собственик на S идеална част от УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част, находящ се в [населено място], район Л., [улица], заедно с първия етаж от двуетажна масивна жилищна сграда, на основание НА № 66, том III, рег. № 3014, дело № 413/30.03.2016 г. за покупко-продажба. В НА площта на имота е 630 кв.м., по документи за собственост.

По делото са представени скици № ГР 94-715/24.03.2016 г., №РД 26-1058/13.05.2016 г. и №ТД 26-2997/11.01.2017 г. и трите издадени от гл. архитект на р-н „Л.“. И в трите представени скици е посочено, че УПИ I-303, кв. 242-Б е с площ от 630 кв.м. Посочено е, че изчислен графично. Също така от графиката на трите скици е видно, че по отношение на УПИ I-303, кв.242б червените и сини регулационни линии препокриват черните кадастрални линии и не е налице разминаване.

Представена е комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл. 16, ал.3 ЗКИР, от която е видно, че имотната граница на УПИ I-303, кв. 242Б се разминава в регулационната граница в минимален размер.

В съдебно заседание ответникът е представил комбинирана скица за пълна или

частична идентичност на имот с идентификатор 68134.900.878, от която е видно, че процесният имот е с площ от 636 кв.м., а част от 16 кв. м. от посочения УПИ попада в улица.

За имота е издадена виза за проектиране, на основание чл. 140 ЗУТ от 04.12.2018 г.

Със Заповед № РА50-527/10.08.2017 г. на главния архитект на СО е наредено служебното изработване на ИПРЗ, с обхват в който влиза и улица Златен рог /от о.т.114 до о.т.121, от о.т.115 до о.т. 121 и от о.т. 119 до о.т. 121/ и второстепенни улици, всички прилежащи на квартали, сред които и кв. 242Б, м. Л. I част. В заповедта е посочено, че с нея се спира прилагането на частите от действащите ПУП, описани като обхват в т.1 от заповедта.

Със Заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на главния архитект на СО е одобрено изменение на плана за застрояване на УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л.– I част, район Л., без допускане на намалени отстояния към вътрешно регулационните граници, съседни имоти и/или сгради. Изменението е допуснато по заявление, подадено от праводателите на двамата жалбоподатели, вх. № ГР-70-00-474/2012 г. Заповедта е влязла в сила на 28.04.2020 г.

Заповедта е била оспорена от собственици на съседен на УПИ I-303, кв. 242Б имот. По оспорването в АССГ е образувано адм. д. № 4481/2019 г., по което е постановено определение № 9591/09.12.2019 г. на АССГ, с което жалбата е оставена без разглеждане като недопустима. Определението е влязло в сила на 28.04.2020 г., тъй като е оставено в сила от ВАС с определение по адм. дело №2305/2020 г. При постановяване на акта, съдът е разглеждал разстоянията между предвидената за изграждане сграда в имота с одобрения ПУП-ИПРЗ и тази в съседния имот, както и разстоянията към уличната регулация. Съдът е стигнал до извода, че са спазени нормативните разстояния между сградите.

Със заявление рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/16.12.2020 г. жалбоподателите са поискали от главния архитект на СО-район Л. да съгласува и одобри инвестиционен проект за строеж „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“, намираща се в УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част по плана на [населено място], район Л., [улица]. Към заявлението са приложени необходимите документи.

С допълнително заявление рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/2/23.12.2020 г. са представени армировъчни планове 4 бр. по 2 екземпляра.

Представен е комплексен доклад от 16.12.2020 г. за оценка на съответствието на технически инвестиционен проект с основните изисквания към строежите. В него е посочено, че строежът е IV категория. В доклада е посочено, че за имота има изготвена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, съгласно която оцифрените регулационни граници на УПИ I-303 се различават от материализираната кадастрална граници в рамките на допустимата точност. Съгласно предоставената скица имотът е с площ от 636 кв.м.

Видно от обяснителна записка за строежа, сградата е проектирана на основание ПУП, одобрен със Заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на главния архитект на СО. Новопроектираната сграда е отстъпила от пълните нормативно изискуеми отстояния към външните и вътрешните регулационни линии.

Към заявлението и инвестиционния проект са представени становища от Софийска вода, Ч. разпределение България АД.

Поради липсата на произнасяне от ответния орган, двамата жалбоподатели са подали

жалба-сигнал до РДНСК-С.. С писмо изх. № СТ-1441-02-600/07.07.2021 г., главният директор на ГД Строителен контрол, към ДНСК е уточнил, че е налице произнасяне от страна на главния архитект на СО-район Л. с писмо рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/6/30.06.2021 г., което по същество представлява отказ от одобрение на проекта.

С писмо рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/6/30.06.2021 г., главният архитект на СО-район Л. е констатирал, че внесения за одобрение проект страда от конкретно посочени пороци. Посочено е, че не е спазено отстоянието през улица, съгласно изискванията на издадената от главния архитект на СО-район Л. виза за проучване и проектиране и не са спазени изискванията на чл. 32, ал.3 ЗУТ при определяне разстоянието между съществуващата сграда в УПИ XII за ЖС и ТП, кв. 242, с адрес [улица] и новопроектираната сграда в УПИ I-303 от кв. 242Б. Поради това е вхотирано и възразение от собственици в ЕС в жилищната сграда на [улица]. Също е посочено, че от представената комбинирана скица е видно, че уличната регулационна граница и границата на ПИ по улица Златен рог не съвпадат с частта от имота, която попада в улица и няма данни да е придобила статут на имот публична общинска собственост, т.е. уличната регулация на УПИ I-303 не е приложена. Поради това и данните за площта на УПИ I-303, кв. 242Б се различават от площта на ПИ, като площта на УПИ според КК е 625 кв.м. и в този случай с проекта се надвишава кинт за имота. Посочено е, че към преписката не е приложен инвестиционен проект на електронен носител, съгласно изискването на чл. 144, ал.1, т.4 ЗУТ.

С писмото не е предоставен срок за отстраняване на нередовности, както и не са дадени такива указания, единствено за посочени недостатъците на проекта.

Писмото е получено от представител на двамата жалбоподатели на 07.07.2021 г.

Жалбата срещу писмото е подадена на 20.07.2021 г. чрез ответния орган.

По делото бяха изготвени две СТЕ – първоначална и повторна.

От заключението на вещото лице по първоначалната експертиза се установява, че действащия ПУП-ПЗ за територията е одобрен със заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на Главния архитект на СО. По ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009 г. на МС, УПИ 1-303, кв. 242Б, м. „Л.“ - I част попада в зона „Жс“. Съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО жилищната зона с индекс „Жс“ е с преобладаващо жилищно застрояване, с височина до 15 м; минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Устройствените параметри за зоната са тах плътност на застрояване 50%; тах К интензивност (К.) 2,5; min озеленена площ 35%; тах К корниз - 15 м за жилищните сгради и 20 м за обществените сгради. Нормативно определените по ОУП показатели за зона „Жс“ са посочени в таблицата към ПУП-ПЗ, а именно максимална височина - 15 м; К. - 2,5; Плътност на застрояване - 50%; мин. озеленяване - 35%. Те определят допустимото застрояване в този УПИ. Кадастралният и регулационен план за територията са одобрени със Заповед №РД-09-50-149/17.03.1999 г., потвърдена с решение № 85 по протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, с които е одобрено: 1. устройствените зони на м.„Л. - I част“ с описани зони - централна зона, смесена зона, предимно жилищна зона; 2. територии за озеленени площи, паркове и градини; 3. ЗП за м.„Л. - I част“ в граници: [улица], „Ч. връх“, „Н. Й. В.“ и улици „Козяк“, „Богатица“, „Д. Х.“, „Бяла“ и улици по о.к. 33.32-31-30-1, без посочени в заповедта квартали и парцели (за кв.242 - парцели Х. и Х.; за кв.242Б - парцели VII, VIII, IX, X, XI, Х.), с корекциите в зелен и

виолетов цвят; 4. РП за м.“Л. -1 част“ в граници: [улица], „Ч. връх“, „Н. Й. В.“ и улици “Козяк“, Богатица“, „Д. Х.“, „Бяла“ и улици по о.к. 33.32-31-30-1, без посочени в заповедта квартали и парцели (за кв.242 - парцели X. и X.; за кв.242б - парцели VII, VIII, IX, X, XI, X.), по червените и сини линии, цифри, текст и заштриховки с корекциите в зелен и виолетов цвят; 5. КП за м.“Л. - I част“ в граници: [улица], „Ч. връх“, „Н.Й.В.“ и улици “Козяк“, Богатица“, „Д. Х.“, „Бяла“ и улици по о.к. 33.32-31-30-1. Планът е цялостен за територията на м.“Л. - I част“. Със Заповед №РД-18-739/21.11.2017 г. на ИД на АГКК е била одобрена КККР.

При сравнение на действащия ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на Главния архитект на Столична община, с визата за проектиране, издадена на основание чл.140, ал. 1 и 2 ЗУТ, на 04.12.2018 от главния архитект на р-н „Л.“, е видно, че издадената виза за проектиране не съвпада изцяло с действащия ПУП-ПЗ. Във визата съществуващите сгради в УПИ XV-562, кв.242а, II - 304 и X.-302, кв.242б и в УПИ X. - за жилищно строителство и трафопост, кв.242 са оцветени в син цвят, а новопредвидената в УПИ 1-303, кв.242б е оцветена с розово-кафяв цвят. Такова оцветяване не е налично в действащия ПУП-ПЗ, поради което вещото лице го отчита като несъвпадение с ПЗ. Показаното във визата оцветяване не отговаря на изискванията на Наредба № 8/14.06. 2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове. Визата припокрива застрояването от ПУП-ПЗ като контур, очертание на сградата, линии за застрояване, височина и етажност на двата обема, контур на подземните гаражи, предвиждане по отношение на незапазващите се съществуващи сгради в това УПИ, но в нея с червен цвят са добавени отстояния, които не са дадени в ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на Главния архитект на СО. От северозапад отстоянието от 2,50 м, посочено и котирано в ПУП- ПЗ, във визата е увеличено и котирано на „мин 3,00 м“. Поради констатирани в заключението несъответствия на визата с действащия ПУП-ПЗ, вещото лице е дало заключение, че визата не представлява копие (извадка) от действащия ПУП-ПЗ.

Вещото лице посочва, че предвиденото с инвестиционния проект застрояване в УПИ 1-303, кв.242б се явява засенчващо на съществуващата сграда в УПИ XV-562, кв.242а. Като такава нормативната уредба определя разстоянията между двете сгради да бъдат по-големи или равни на височината на сградата, която е засенчваща.

Нормативната уредба позволява, ако в засенчената сграда има нежилищен етаж, той да бъде изваден от височината на засенчващата сграда. В проектната документация на инвестиционния проект е описано, че разстоянието между двете сгради е по-голямо от нормативно изискуемото. Изследвано е и за двата обема на проектираната сграда, определени с ПУП-ПЗ (3 и 5 етажен), като за три етажния обем то е 13,44 м, което е котирано в чертежа (при допустимо 10,07 м), а за пет етажният обем е 13,19 м, което е котирано в чертежа (при допустимо 13,04 м). В проекта /част Архитектура/ височината на три етажния обем е котирана 12,03 м, а на пет етажния обем е котирана 15,00 м.) Височината на засенчващата сграда в УПИ 1-303, кв. 242б е изчислена спрямо прилежащата СКТ (средна кота терен) към [улица], което е отбелязано в чертежа СКТ ФСИ = +0,30=600,85. Височината на нежилищния етаж в засенчената сградата в УПИ XV-562, кв.242а е определена въз основа на геодезическо заснемане на еркера, СКТ на сградата към [улица]и проектната документация, съхранявана в архивите на Н.. За три етажния обем - височината на засенчващата сграда в УПИ 1-303, кв.242б при средна кота терен на сградата +0,30 = 600.85 е 12,03

м. Средна кота терен на засенчената сграда в УПИ XV-562, кв.242а е 600,34. Височината на нежилищния етаж на засенчената сграда в УПИ XV-562, кв.242а е 1,96 м. Съгласно чл.32, ал.1 и 2 от ЗУТ минималното разстояние между сградите може да бъде $12,03 \text{ м} - 1,96 \text{ м} = 10,07 \text{ м}$, а предвиденото с проекта е 13,44 м. По-голямо е с 3,37 м (защото $13,44 \text{ м} - 10,07 \text{ м} = 3,37 \text{ м}$) и следователно отговаря на законовите изисквания.

Изводът, направен от вещото лице по този въпрос, е че с посочените разстояния в инвестиционния проект през [улица], са спазени предвижданията на действащият ПУП-ПЗ, а също са спазени и законовите изисквания.

Към [улица] действащият ПУП-ПЗ предвижда застрояване на регулационна линия. Разстоянията са били изследвани в производството по адм. д. № 4481/2019 г., което е завършило с влязло в сила определение № 9591/09.12.2019 г. на АССГ, постановено по адм. д. №4481/2019 г. по описа на АССГ, с която жалбата е оставена без разглеждане като недопустима. Определението е влязло в сила на 28.04.2020 г., тъй като е оставено в сила от ВАС с определение по адм. дело №2305/2020 г. С определението си АССГ е приел, че са спазени нормативните разстояния между сградите. При наслагване на застроителната линия на сградата, показана в инвестиционния проект със застроителната линия, определена в ПУП-ПЗ, одобрен със заповед №РА50- 565/27.07.2018 г. на Главния архитект на Столична община е видно, че същата съвпада и може да се приеме, че не противоречи на изискванията.

При площ на УПИ 1-303, кв.242б от 630 кв.м по документ за собственост и при надземната разгъната застроена площ, постигната с проекта 1 572,01 кв.м се получава К. 2,49 (защото $1\ 572,01 \text{ кв.м} : 630 \text{ кв.м} = 2,495$). Няма надвишаване спрямо допустимият по ОУП и ПУП-ПЗ К. от 2.5.

От заключението на повторната експертиза се установява, че видно от приложените по делото скици за УПИ 1-303, кв.242-Б, м. „Л. -1 част”, издадени от район Л., УПИ I-303 е с площ по графични данни 630 кв.м. В скицата не е описано наличие на неуредени сметки по регулация. Съобразявайки графиката, регулационните и имотните граници на процесния имот съвпадат. Съгласно документите за собственост, площта на УПИ I-303 от кв. 242 б, м. „Л. I-ва част” е 630 кв.м., по издадени скици за имота от район Л. Съгласно КК и КР на район „Л.” - СО, одобрени със Заповед №РД-18- 739/21.11.2017 г., имот с идентификатор 68134.900.878 е с площ 636 кв.м. В изготвената от [фирма] комбинирана скица за имота, УПИ 1-303, кв. 242б, м. „Л. I-ва част” е с площ 620 кв.м., а поземлен имот с идентификатор 68134.900.878 е с площ 636 кв.м.

По справка от „Г. - С.” площта на УПИ I-303, кв. 242б е 625 кв.м. Информацията за урегулирания поземлен имот в комбинираната скица на [фирма] и в справката от „Г. - С.” е получена след оцифряване на графичния материал от регулационния план, при което е възможно да се получат отклонения в квадратурите, предвид това, че плановете са изработени на хартиен носител, в мащаб 1:1000 (1мм =1м), а линиите с които се изчертават границите на имотите са с дебелина 0,2 мм (отговарящи на 20 см на терена). Във връзка с получените разлики при оцифряване на графични плановете е създаден чл.117а от ЗУТ.

Съобразявайки горните констатации, вещото лице приема, че УПИ I-303, кв. 242б, м. „Л. I-ва част” е с площ 630 кв.м., която съответства на площта по кадастралния и регулационен план за територията от 1999 г., потвърден с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, и описана в документите за собственост. Видно от

обяснителната записка на част архитектура и графичните материали, при определянето на площта на първия надземен етаж е съобразено разположението на сградата спрямо двете улици и височината на тавана на етажа спрямо тротоарите. В обяснителната записка по част „Архитектура” на внесения за одобряване инвестиционен проект в район „Л.” е посочена разгъната застроена площ на сградата 1572,02 кв.м. Имотът попада в устройствена зона „Жс” с устройствени показатели: Пл - 50%, К. 2,5, минимално озеленяване - 35%. Същите устройствени показатели за имота са определени и с одобрения ПУП. Съобразявайки площта на УПИ I-303, която е 630 кв.м. и постигнатата РЗП с проекта - 1572,02 кв.м., коефициентът на интензивност на застрояване е 2,495, и не надвишава допустимият за устройствената зона.

Видно от графичните материали на проекта по част геодезия и архитектура, издадената виза за проектиране и одобрения ПУП, най-близките точки на оградящите стени на двете сгради, съответно в УПИ I-303 от кв. 242 б и УПИ X., кв. 242, са южният ъгъл на новопроектираната сграда в УПИ I-303, кв.242 б и северният ъгъл, към [улица]на съществуващата сграда в УПИ X. - за Жс и Тп от кв. 242. Така описаното разстояние не е обозначено в одобрения ПЗ „Фрагмент от изменение на план за застрояване”. Същото е обозначено с „L > Н” в издадената виза от район „Л.” - СО. Във внесения за одобряване проект, в чертеж „Ситуация”, в който е отразена съществуващата сграда, разстоянието между най-близките точки на оградящите стени на двете сгради (в УПИ X. - за Жс и Тп от кв. 242 и УПИ I-303 от кв. 242б) не е обозначено. Изследвани са разстоянията по одобрения ПЗ „Фрагмент от изменение на план за застрояване”. Измерено графично от трасировъчен план в М 1:200, разстоянието между двете най-близки ъглови точки на сградите е около 6,5 м. Във внесения за одобряване инвестиционен проект не е обозначено разстоянието между най-близките точки на оградящите стени на предвидената сграда в УПИ I-303 от кв. 242б, м. „Л. I-ва част” и заварената сграда в УПИ X.-879, кв. 242, м. „Л. 1-ва част”. По данни на р-н „Л.” - СО разстоянието е 6,76м.

В съдебно заседание вещото лице, изготвило повторната СТЕ посочва, че сградата отговаря на предвижданията на ПУП.

При така установените факти, настоящия съдебен състав на АССГ, 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, достигна до следните правни изводи:

Предмет на оспорване е писмо рег. № РЛЦ20-ТД26-2247/6/30.06.2021 г., издадено от главния архитект на СО, район Л., обективиращо отказ за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти за обект „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.900.878, УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част по плана на [населено място], район Л., ел. Горски пътник № 33.

Жалбата срещу процесната заповед е подадена от легитимирани лица, адресати на писмото, в предвидения за това 14-дневен срок. Предвид изложеното, жалбата е процесуално допустима и следва да бъде разгледана по същество.

Настоящият съдебен състав, с определение от 24.08.2021 г. е приел, че жалбата е насочена срещу годен за оспорване административен акт. Този извод се поддържа и към настоящия момент. В този смисъл съдът съобрази, че писмото притежава белезите на индивидуален административен акт, тъй като е издадено от орган власт в

кръга на неговите правомощия, във връзка с подадено заявление за одобряване на инвестиционен проект. Не може да бъде възприета тезата на ответника, че писмото има уведомителен характер и с него се дават указания за отстраняване на нередовности по смисъла на чл. 5в, ал.1 ЗУТ. Това е така, тъй като в оспореното писмо единствено са посочени установените в проекта нередовности, но не са дадени указания на жалбоподателите да отстранят тези нередовности, нито пък им е предоставен срок за отстраняване на тези нередовности. Не е посочено какви биха били последици от неотстраняване на нередовностите. Единствено са посочени недостатъците на проекта без каквото и да е волеизявление на органа след това какво поведение следва да имат жалбоподателите. Освен това, един от констатираните недостатъци на проекта не касае активно поведение от страна на жалбоподателите и отстраняването му не е предоставено в компетенциите на заявителите. Касае се за констатацията, че уличната регулация на УПИ I-303 не е приложена. Прилагането на уличната регулация зависи от общинската администрация, а не от волята на заявителя. Поради това, ако се приеме, че писмото има уведомителен характер, то тази нередовност не може да бъде отстранена от жалбоподателите, което е предварително известно на ответника. Поради изложеното, настоящия съдебен състав приема, че оспореното писмо представлява годен за оспорване индивидуален административен акт и представлява отказ да бъдат одобрени инвестиционни проекти.

Съгласно изискванията на чл. 168, ал. 1 от АПК, при служебния и цялостен съдебен контрол за законосъобразност, съдът извършва пълна проверка на обжалвания административен акт относно валидността му, спазването на процесуалноправните и материалноправните разпоредби по издаването му и съобразен ли е с целта, която преследва законът, т. е. на всички основания, визирани в чл. 146 от АПК. При преценката си, съдът изхожда от правните и фактическите основания, посочени в оспорвания индивидуален административен акт, представената административна преписка и събраните по делото доказателства. При проверката на административния акт, съдът не е обвързан от основанията, въведени от оспорващия, нито от неговото искане. Съдът следва да отмени или обяви за нищожен акта и ако констатира порок, който оспорващият не е посочил.

Разгледана по същество жалбата е основателна.

По съответствие на заповедта с процесуалните правила:

Оспореният административен акт е издаден от компетентен орган съгласно разпоредбата на чл. 145, ал.1, т.1, вр. чл. 146 ЗУТ. Съгласно цитираната разпоредба техническите или работните инвестиционни проекти се съгласуват и одобряват от главния архитект на общината (района), в градове с районно делене. В чл. 146 ЗУТ не е изрично предвидено кой е органа, който може мотивирано да отказва одобряването на проекти, но тъй като одобряването се извършва от главния архитект на общината (района), то и същия орган е компетентен да откаже да одобри проектите. Поради това, актът като издаден от главния архитект на СО-район Л. е издаден от компетентен орган, в рамките на делегирани му законови правомощия.

Актът е издаден и в предписаната от закона писмена форма и съдържание за издаване на административен акт - чл. 59, ал. 2 и ал. 3 от АПК, доколкото в ЗУТ няма други специални изисквания. В хода на административното производство и при издаването на акта не са допуснати нарушения на административно-производствените правила, като релевантните по случая факти са правилно установени и не е допуснато

нарушение, ограничаващо правото на участие на жалбоподателите в производството по издаване на оспорения акт. Посочен е издателят на акта, адресатите, предмета на разглеждане, за който са констатирани нередовностите, а именно инвестиционни проекти за изграждане на обект „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“. Изложени са фактическите и правни основания за издаването на акта. Писмото е подробно мотивирано, като са посочени общо четири основания за отказ, т.е., посочени са конкретните нередовности на проекта, което е дало основание на ответника за откаже да го одобри. В този смисъл следва да се приеме, че писмото е мотивирано от фактическа и правна страна, в достатъчна степен, макар, да не е ясно изразена волята на ответника дали отказва да одобри проекта, или пък дава указания за отстраняване на нередовности. Този недостатък обаче има отношение не към законосъобразността на акта, а към неговия характер. Доколкото съдът приема, че се касае за отказ, с цел защита правата на жалбоподателите, то не следва на това основание да отмени писмото.

Не е налице нарушение в процедурата по издаване на акта, като административната преписка е иницирана от жалбоподателите, които са подали заявление за одобряване на инвестиционни проекти, към което са приложили относими доказателства. Допълнително са приложили още доказателства. Не е спазен срока за произнасяне по искането за одобряване на инвестиционния проект, който в случая е 14-дневен от внасянето му /чл. 144, ал.3, т.1, вр. чл. 142, ал.6, т.2 ЗУТ, тъй като е представен комплексен доклад/, но срокът не е преклузивен, поради което неспазването му не води до отмяна на това основание. Издаденото писмо е редовно връчено на жалбоподателите, които са упражнили правото си на жалбата в предвидения от закон срок.

Не са налице основания за обявяване на нищожност на процесното писмо, тъй като с оглед изложеното по-горе горе акта е издаден от компетентен орган, в предписаната за това писмена форма. Не е налице превратно упражняване на власт, тъй като акта е допустим от закона, който предвижда ред за издаването му.

По съответствие на заповедта с материалния закон:

Настоящата съдебна инстанция намира, че при издаване на процесния административен акт, неправилно е бил приложен от административния орган материалноправния закон и всички наведени от жалбоподателите в тази връзка доводи се явяват основателни.

С процесното писмо главният архитект на СО-район Л. е отказал да одобри внесения от двамата жалбоподатели инвестиционен проект за изграждането на „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“ на четири основания, а именно не е спазено отстоянието през улица, съгласно изискванията на издадената от главния архитект на СО-район Л. виза за проучване и проектиране и не са спазени изискванията на чл. 32, ал.3 ЗУТ при определяне разстоянието между съществуващата сграда в УПИ XII за ЖС и ТП, кв. 242, с адрес [улица] и новопроектираната сграда в УПИ I-303 от кв. 242Б, уличната регулация на УПИ I-303 не е приложена, данните за площта на УПИ I-303 от кв. 242Б се различават от площта на ПИ, като площта на УПИ според КК е 625 кв.м. и в този случай с проекта се надвишава кинт за имота, както и поради това, че към преписката не е приложен инвестиционен проект на електронен носител, съгласно изискването на чл. 144, ал.1, т.4 ЗУТ.

Ответният орган е приел, че с предвижданията на проекта не е спазено отстоянието през улица, съгласно изискванията на издадената от главния архитект на СО-район Л. виза за проучване и проектиране и не са спазени изискванията на чл. 32, ал.3 ЗУТ при определяне разстоянието между съществуващата сграда в УПИ XII за ЖС и ТП, кв. 242, с адрес [улица] и новопроектираната сграда в УПИ I-303 от кв. 242Б. За установяване на тези факти бяха допуснати и изготвени две СТЕ, първоначална и повторна. Двете заключения са еднопосочни. По делото се установи, че за процесния имот на 04.12.2018 г. е издадената виза за проучване и проектиране. От заключението на вещото лице по първоначалната експертиза се установи, че са налице „несъвпадения“ между визата и ПУП - ИПЗ, които несъвпадения се изразяват в котиране на по-големи или различни отстояния от изрично посочените в ПУП-ИПЗ и фрагмента към него, цветово несъвпадение и други, подробно изброени в заключението. Според вещото лице това означава, че визата не представлява извадка от действащия ПУП-ИПЗ. За да бъде извадка от ПУП-ИПЗ следва да е налице пълна идентичност между отразеното в нея и това в ПУП, което не е така. Това означава, че от една страна визата не представлява извадка от действащия ПУП-ИПЗ и същата не е задължителна за инвестиционното проектиране на строежа, предмет на проекта. Издаването на виза и съобразяването с нейните предвиждания е задължително единствено за строежите, посочени в чл. 140, ал. 3 от ЗУТ, а процесния строеж не попада в нито една от предвидената в посочената норма хипотези. От друга страна, дори да се приеме, че същата е задължителна, настоящият съдебен състав приема, че при противоречие между издадената виза и действащия ПУП, то следва да се приложат предвижданията в ПУП, доколкото плана е акт от по-висока степен спрямо визата, която следва да бъде извадка от него. Предвид посоченото в писмото, че не са спазени разстоянията, предвидените във визата, което води до неспазване на чл. 32, ал.3 ЗУТ, съдът намира, че визата е издадена с посочените разстояния, тъй като органа намира, че ПУП-ИПЗ противоречи на посочената разпоредба. Чл. 32, ал.3 ЗУТ предвижда, че при определяне на разстоянието между сградите по ал. 1 и 2 височината на сградата откъм по-благоприятната посока се намалява с височината на първия и следващите нежилищни етажи на засенчената сграда. Действащият ПУП-ИПЗ, одобрен заповед №РА50- 565/27.07.2018 г. на Главния архитект на Столична община е бил предмет на съдебна проверка и е прието, че същия не противоречи на изискванията на закона и подзаконовите нормативни актове. Визата припокрива застрояването от ПУП-ПЗ като контур, очертание на сградата, линии за застрояване, височина и етажност на двата обема, контур на подземните гаражи, предвиждане по отношение на незапазващите се съществуващи сгради в това УПИ, но в нея с червен цвят са добавени отстояния, които не са дадени в ПУП-ПЗ, одобрен със Заповед № РА50-565/27.07.2018 г. на Главния архитект на СО. От северозапад отстоянието от 2,50 м, посочено и котирано в ПУП- ПЗ, във визата е увеличено и котирано на „мин 3,00 м“.

В заключението е посочено, че предвиденото с инвестиционния проект застрояване в УПИ 1-303, кв.242б се явява засенчващо на съществуващата сграда в УПИ XV-562, кв.242а. Като такова нормативната уредба определя разстоянията между двете сгради да бъдат по-големи или равни на височината на сградата, която е засенчваща. Нормативната уредба позволява, ако в засенчената сграда има нежилищен етаж, той да бъде изваден от височината на засенчващата сграда. В проектната документация на инвестиционния проект е описано, че разстоянието

между двете сгради е по-голямо от нормативно изискуемото. Изследвано е и за двата обема на проектираната сграда, определени с ПУП-ПЗ (3 и 5 етажен), като за три етажния обем то е 13,44 м, което е котирано в чертежа (при допустимо 10,07 м), а за пет етажния обем е 13,19 м, което е котирано в чертежа (при допустимо 13,04 м). В проекта /част Архитектура/ височината на три етажния обем е котирана 12,03 м, а на пет етажния обем е котирана 15,00 м.) Височината на засенчващата сграда в УПИ I-303, кв. 242б е изчислена спрямо прилежащата СКТ (средна кота терен) към [улица], което е отбелязано в чертежа СКТ ФСИ = +0,30=600,85. Височината на нежилищния етаж в засенчената сградата в УПИ XV-562, кв.242а е определена въз основа на геодезическо заснемане на еркера, СКТ на сградата към [улица]и проектната документация, съхранявана в архивите на Н.. За три етажния обем - височината на засенчващата сграда в УПИ I-303, кв.242б при средна кота терен на сградата +0,30 = 600.85 е 12,03 м. Средна кота терен на засенчената сграда в УПИ XV-562, кв.242а е 600,34. Височината на нежилищния етаж на засенчената сграда в УПИ XV-562, кв.242а е 1,96 м. Съгласно чл.32, ал.1 и 2 от ЗУТ минималното разстояние между сградите може да бъде 12,03 м - 1,96 м= 10,07 м, а предвиденото с проекта е 13,44 м. По-голямо е с 3,37 м (защото 13,44 м - 10,07 м = 3,37 м) и следователно отговаря на законовите изисквания.

Изводът, направен от вещото лице по този въпрос, е че с посочените разстояния в инвестиционния проект през [улица], са спазени предвижданията на действащият ПУП-ПЗ, а също са спазени и законовите изисквания. Съдът кредитира извода на вещото лице като обективен и безпристрастен. Поради изложеното, настоящият съдебен състав приема, че първият аргумент на ответния орган за постановления отказ за одобряване на инвестиционните проекти е неправилен и не може да мотивира отказ.

Настоящият съдебен състав намира, че и посоченото основание за отказ, а именно, че уличната регулация на УПИ I-303 не е приложена, не може да обоснове отказ от одобряване на инвестиционния проект. Това е така, тъй като никъде в ЗУТ или в друг нормативен или подзаконов нормативен акт, не е изведено изискване за прилагане на уличната регулация, като предпоставка за одобряване на инвестиционни проекти. С изменения в ЗУТ ДВ, бр. 16 от 2021 г., законодателят въведе изискване за издаване на разрешение за строеж в урегулиран поземлен имот само при приложен подробен устройствен план по отношение на регулацията, в т.ч. уличната регулация, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответния поземлен имот. При урегулиран поземлен имот с лице на повече от една улица е достатъчно уличната регулация да е приложена по улицата, по която се осъществява достъпът до строежа. От една страна това законодателно решение е относимо само и единствено към издаването на разрешение за строеж, но не и към одобряването на инвестиционни проекти. А от друга страна, с решение № 17 от 2021 г., обявено в ДВ, бр. 94 от 2021 г., Конституционния съд на Р. България обяви за противоконституционни посочената разпоредба. Поради това, тя не съществува в правния мир, поради което и не може да бъде основание за отказ за одобряване на инвестиционните проекти.

Третото основание за постановления отказ е свързано с неспазен коефициент на интензивност - кинт за имота, което е причинено от разминаване в площта на имота по КК и РП се различава, което пък е причинено от неприлагането на уличната регулация. Този извод също беше оборен от вещите лица изготвените от тях експертизи. Преценката, дали предвиденият К. за устройствената зона, в която попада

процесния УПИ, е спазен, зависи от площта на УПИ и постигната с проекта РЗП на бъдещата сграда.

По ОУП на СО, одобрен с Решение №960/16.12.2009 г. на МС, УПИ 1-303, кв. 242б, м. „Л.“ - I част попада в зона „Жс“. Съгласно Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО жилищната зона с индекс „Жс“ е с преобладаващо жилищно застрояване, с височина до 15 м; минимум 50% от озеленената площ е

с висока дървесна растителност. Устройствените параметри за зоната са тах плътност на застрояване 50%; тах К интензивност (К.) 2,5; min озеленена площ 35%; тах К корниз - 15 м за жилищните сгради и 20 м за обществените сгради. Нормативно определените по ОУП показатели за зона „Жс“ са посочени в таблицата към ПУП-ПЗ, а именно максимална височина - 15 м; К. - 2,5; Плътност на застрояване - 50%; мин. озеленяване - 35%.

По отношение на площта на имота, вещото лице по повторната експертиза посочва, че видно от приложените по делото скици за УПИ 1-303, кв.242-Б, м. „Л. - I част“, издадени от район Л., УПИ I-303 е с площ по графични данни 630 кв.м. В скицата не е описано наличие на неуредени сметки по регулация. Съобразявайки графиката, регулационните и имотните граници на процесния имот съвпадат. Съгласно документите за собственост, площта на УПИ I-303 от кв. 242 б, м. „Л. I-ва част“ е 630 кв.м., по издадени скици за имота от район Л.. Съгласно КК и КР на район „Л.“ - СО, одобрени със Заповед №РД-18- 739/21.11.2017 г., имот с идентификатор 68134.900.878 е с площ 636 кв.м. В изготвената от [фирма] комбинирана скица за имота, УПИ 1-303, кв. 242б, м. „Л. I-ва част“ е с площ 620 кв.м., а поземлен имот с идентификатор 68134.900.878 е с площ 636 кв.м. По справка от „Г. - С.“ площта на УПИ I-303, кв. 242б е 625 кв.м. Информацията за урегулирания поземлен имот в комбинираната скица на [фирма] и в справката от „Г. - С.“ е получена след оцифряване на графичния материал от регулационния план, при което е възможно да се получат отклонения в квадратурите, предвид това, че плановете са изработени на хартиен носител, в мащаб 1:1000 (1мм =1м), а линиите с които се изчертават границите на имотите са с дебелина 0,2 мм (отговарящи на 20 см на терена). Във връзка с получените разлики при оцифряване на графични планове е създаден чл.117а от ЗУТ.

Съобразявайки горните констатации, вещото лице приема, че УПИ I-303, кв. 242б, м. „Л. I-ва част“ е с площ 630 кв.м., която съответства на площта по кадастралния и регулационен план за територията от 1999 г., потвърден с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003г. на СОС, и описана в документите за собственост.

Според заключението при определянето на площта на първия надземен етаж е съобразено разположението на сградата спрямо двете улици и височината на тавана на етажа спрямо тротоарите. В обяснителната записка по част „Архитектура“ на внесения за одобряване инвестиционен проект в район „Л.“ е посочена разгъната застроена площ на сградата 1572,02 кв.м. Имотът попада в устройствена зона „Жс“ с устройствени показатели: Пл - 50%, К. 2,5, минимално озеленяване - 35%. Същите устройствени показатели за имота са определени и с одобрения ПУП. Съобразявайки площта на УПИ I-303, която е 630 кв.м. и постигнатата РЗП с проекта - 1572,02 кв.м., коефициентът на интензивност на застрояване е 2,495, и не надвишава допустимият за устройствената зона.

Поради изложеното и третият аргумент на ответника за постановения отказ е незаконосъобразен.

Неправилен е и последният аргумент на ответника, с който отказва одобряването на инвестиционните проекти, а именно не е приложен инвестиционен проект на електронен носител, съгласно изискването на чл. 144, ал.1, т.4 ЗУТ. От една страна представителят на административния орган, в депозираното пред съда становище по жалбата потвърждава, че липсата на приложен проект на електронен носител не е основание за отказ. А от друга, липсата на електронен носител не може да доведе до нередовност на проекта и да се отрази на неговата валидност, а е технически въпрос, за чието отстраняване заявителите следва да бъдат уведомени и да им бъде предоставен срок за представяне на проекта на електронен носител.

По изложените съображения настоящият съдебен състав приема, че оспореното писмо е незаконосъобразно и като такова следва да бъде отменено. Не са налице визираните в него основания за отказ от одобряване на инвестиционните проекти, поради което внесения от жалбоподателите инвестиционен проект следва да бъде одобрен в предвидения в закона за това срок.

По разноските.

На жалбоподателите се дължат разноски, предвид изхода на делото съобразно представения от тях списък. На жалбоподателя [фирма], със седалище в [населено място] се дължат разноски в размер на 1530 лв., от които 50 лв. за държавна такса, 400,00 лв. за възнаграждение за вещо лице и 1 080 лв. за адвокатско възнаграждение. На жалбоподателя [фирма], със седалище в [населено място] се дължат разноски в размер на 1 334,50 лв., от които 50 лв. за държавна такса, 204,50 лв. за възнаграждение за вещо лице и 1 080 лв. за адвокатско възнаграждение.

С оглед изхода на спора на ответника не се дължат разноски.

Мотивиран от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд - София-град, II отделение, 59 състав,

РЕШИ:

ОТМЕНЯ писмо рег. № РЛЦ20-ГД26-2247/6/30.06.2021 г., издадено от главния архитект на СО, район Л., обективиращо отказ за съгласуване и одобряване на инвестиционни проекти за обект „Многофамилна жилищна сграда с офис, магазин, подземни гаражи и ограда с дължина от 58,34 м.“, намираща се в ПИ с идентификатор 68134.900.878, УПИ I-303, кв. 242Б, м. Л. I-ва част по плана на [населено място], район Л., [улица], по заявление рег. № РЛЦ20-ГД26-2247/16.12.2020 г. от [фирма], със седалище в [населено място] и [фирма], със седалище в [населено място].

ВРЪЩА преписката на главния архитект на СО-район Л. за произнасяне по заявление е рег. № РЛЦ20-ГД26-2247/16.12.2020 г., съобразно дадените в решението указания по тълкуване и прилагане на закона, в 14-дневен срок от влизане в сила на решението.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета **ДА ЗАПЛАТИ** на [фирма], с ЕИК [ЕИК], със седалище в [населено място] сумата 1 530,00 лв., направени по делото разноски за държавна такса, възнаграждение за вещо лице и адвокатско възнаграждение.

ОСЪЖДА Столична община, представлявана от кмета **ДА ЗАПЛАТИ** на [фирма], с ЕИК [ЕИК] със седалище в [населено място] сумата 1 334,50 лв., направени по делото разноски за държавна такса, възнаграждение за вещо лице и адвокатско възнаграждение.

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

СЪДИЯ: