

# РЕШЕНИЕ

№ 6249

гр. София, 27.10.2022 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 40 състав,**  
в публично заседание на 29.09.2022 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Дилиана Николова**

при участието на секретаря Евелина Пеева, като разгледа дело номер **7775** по описа за **2021** 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 „МД Строй 07“ ЕООД срещу изричен отказ на главния архитект на Столична община да одобри представения му от оспорващото дружество инвестиционен проект, обективиран в писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г. /Определение № 200/12.01.2022г. по адм.д. № 11578/2021г. по описа на ВАС/.

Жалбоподателят моли за отмяната на оспорения отказ като незаконосъобразен. Твърди, че заявлението за одобряване на инвестиционния проект и издаване на разрешение за строеж е подадено на 21.02.2020г. Към заявлението били представени всички необходими документи, въз основа на които да бъде преценено дали са спазени законовите изисквания. От момента на подаване на заявлението до настоящия момент проектът не бил одобрен, въпреки че в хода на образуваното административно производство в максимално кратки срокове били отстранявани пропуски и представяни допълнително изискани от ответника документи.

В съдебно заседание чрез адв.З. моли за уважаването на жалбата. Претендира присъждането на разноски по представен списък. Писмени бележки по съществуването на спора не са депозираны.

Ответникът по оспорването, чрез юрк.П. в съдебно заседание, моли за отхвърляне на жалбата като неоснователна. Оспореният отказ намира за законосъобразен, тъй като не са отстранени дадените забележки и процесният инвестиционен проект не е

приведен в съответствие с изискванията на закона. Претендира присъждането на юрисконсултско възнаграждение. Възражава срещу размера на заплатеното от жалбоподателя адвокатско възнаграждение като намира същия за прекомерен.

Прокурор от Софийска градска прокуратура, редовно призована, не взема участие в производството по делото и не изразява становище по законосъобразността на оспорения акт.

Съдът, като се запозна с изложеното в жалбата, доводите на страните в съдебно заседание и доказателствата по делото, намира следното от фактическа и правна страна:

Жалбата е допустима – подадена е срещу подлежащ на оспорване индивидуален административен акт, от лице, което е негов адресат и съответно е легитимирано да го оспори, в преклузивния 14-дневен срок за оспорване.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

Като извърши дължимата на основание чл.168, ал.1 АПК проверка за законосъобразност на оспорения акт освен на основанията, сочени от оспорващия, на всички основания по чл.146 АПК, съдът приема следното:

Оспореният отказ е издаден от компетентен административен орган – главния архитект на Столична община като компетентността му произтича от разпоредбата на чл.145, ал.1, т.1 ЗУТ, доколкото процесният случай не попада в някоя от хипотезите по т.2, 3 и 4 на същата разпоредба.

Административният акт, макар и издаден във формата на писмо, не страда от пороци във формата, обуславящи неговата отмяна. Съгласно чл.59 АПК административният акт следва да е издаден в писмена форма и да съдържа посочените в ал.2 на с.р. задължителни реквизити. В случая се установява отсъствието на този по т.7 – в процесното писмо не е посочено пред кой орган и в какъв срок може да се обжалва актът, но този пропуск на административния орган има благоприятна за оспорващия последица – удължаване на срока за обжалване на два месеца /чл.140, ал.1 АПК/, предвид което не може да мотивира незаконосъобразност на акта и отмяната му на формално основание. Обратно на твърденията на жалбоподателя, в оспорения изричен отказ се съдържат мотиви - изложени са фактическите основания, въз основа на които административният орган е приел конкретното решение. Актът е съответен и на материалния закон.

Страните не спорят и от доказателствата по делото се установява, че оспорващото дружество е подало заявление за одобряване на инвестиционни проекти и издаване на разрешение за строеж № САГ20-АП00-85/21.02.2020г. /л.29-31 по делото/, за строеж „Жилищна сграда с магазини, аптека, учебен център, медицински център, детски център и подземни гаражи“ в УПИ П-5448, кв.170а по плана на [населено място], м.„Студентски град“. Към заявлението са приложени под опис проекти по съответните части, съгласувателни писма и оценка за съответствие по чл.142 ЗУТ /доклад/.

След преглед на подадените документи, с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/2/ от 19.03.2020г. на директора на Дирекция „Общински строителен контрол“ /л.27-28 по делото/, проектната документация е върната на жалбоподателя поради констатирани следните несъответствия с нормативните изисквания:

- в ситуацията /част от проектната документация/ отреждането на имота неправилно е посочено като „жилищна сграда, с магазини, аптека, учебен център, медицински център, детски център и подземни гаражи“ вместо „жилищно строителство, магазини,

аптека, учебен център, медицински център, детски център и подземни гаражи и трафопост“. Последният пък не е посочен в заявлението;

- улицата от южната страна на имота, между о.т.614а и о.т. 602 не е реализирана, а оттам е основният подход към подземните гаражи в УПИ I и УПИ II;

- в разпределенията не е посочена топлоизолацията на външните стени на сградата. Всички отстояния се отчитат спрямо конструкцията на сградата, а не спрямо завършената фасада, т.е. до топлоизолацията;

- сградата не е проектирана като жилищна, а като хотел или общежитие. Т.нар. „Технически проект“ е изготвен като идеен проект и не отговаря на изискванията на Наредба № 4/21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти. Същият е изготвен в мащаб 1:200 като разпределенията, разрезите и фасадите са схематични и не съответстват едни на други, в нарушение изискванията на чл.21, ал.1 от Наредба № 4/21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти.

- апартаментите се състоят от едно, две или три жилищни единици, състоящи се от дневна с кухненски бокс, който е само с един комин и самостоятелен санитарен възел. Липсват складови помещения. Предвидените вълнообразни балкони пред фасадите не са оразмерени, липсват квадратури, не е ясно дали същите са включени при изчисляване квадратурата на жилищата; липсват разделителни прегради между терасите на отделните жилища.

- на кота + 4,10 апартамент № 8 е изцяло на север, не е осигурена достатъчна осветеност на цялото жилище.

- ателиетата са разположени към неблагоприятните посоки, но същите са обзаведени като жилища. Предвид това, че ателиетата са помещения за индивидуална творческа дейност е посочено, че тяхната площ следва да се изключи от общата жилищната площ в сградата.

- липсват достатъчно на брой разрези през специфични места /с различна етажност/. Липсва разрез Д-Д. Посочено е, че следва да се представи общ надлъжен разрез през вътрешния двор и на двете сгради, както и напречен разрез между оси В02 и В03. Не е спазена конфигурацията на сградата на ниво -3,70 към вътрешния двор в частта на първи надземен етаж.

- единствената двулентова рампа е с ширина 5,75м при задължителна ширина от 2х3м с остров от 50 см. Достъпът до паркинга на кота -3,70 м се осъществява единствено и само през паркинга на съседния УПИ I, въпреки че е възможно да се осигури достъп от южната страна на имота. Връзката между подземните нива и на двата подземни гаража в двата съседни имота се осъществява единствено чрез две единични рампи като не е обозначено коя е за слизане и коя е за качване; липсва организация на движението и в двата гаража; не са спазени минималните размери на паркоместата, има невъзможно паркиране, предвидено е паркиране в колони по два автомобила един зад друг; не е посочено кои паркоместа са предназначени за обществено-обслужващите обекти.

- предвидено е помещение за велосипеди без да е уточнен изискуемият им брой.

- през общия вход от север и фойе са достъпни учебен център, детски център и медицински център, а във входното преддверие е ситуиран само един асансьор.

- детският център е разположен на кота +7,00м, ориентиран е само към тесен вътрешен двор и не разполага с дворна площ. Същият следва да се разположи на партерния етаж, в близост до терена и да му се осигури детска площадка. Липсват прозорци в детския център и обзавеждане, две от стълбищата не са осветени.

- учебният, детският и медицинският център използват като евакуационни изходи стълбищата и асансьорите на жилищната част;
- одобреният със Заповед № РА50-71/31.01.2019г. ПУП за северната част на УПИ I предвижда застрояване с етажност 2М; 2М/ОФ./АТ.+17 етаж. В тази си част сградата е с етажност 3М. Не е спазена изискуемата етажност според предвижданията на ПУП и задължителни коти корниз. Съгласно одобрените силуети на РУП сградата е с плосък покрив с фиксирана кота корниз и кота било на допустимия архитектурен елемент – кула с площ 25 кв.м.
- внесените повторно проекти само за кота -3,70м и подземни нива не са подписани от проектантите по всички части и от фирмата, упражняваща строителен надзор в проектирането;
- проектите не са съгласувани със СРЗИ – при наличието на медицински и детски център.

Последващи указания във връзка с представените от жалбоподателя по преписката допълнително документи и чертежи, са дадени с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/5/ от 05.06.2020г. /л.25 по делото/, с което са дадени указания и забележки по част „Архитектурна“ относно наименования, несъответствия на нива, функционални несъответствия на обекти в сградата, недостатъчно представени разрези и пр., които в голяма степен преповтарят вече направените забележки в писмото от 19.03.2020г.; с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/12/ от 05.11.2020г. /л.24/ е изискано транспортно проучване за допълнително натоварване на уличната мрежа; с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/15/ от 02.12.2020г. /л.23/ е изискано транспортно проучване за съответния брой МПС; с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/16/ от 15.12.2020г. /л.22/ повторно е изискано транспортно проучване и съгласуване със СД ПБЗН; с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/28/ от 11.03.2021г. /л.21/ е установено възникване на авария – свличане на земни маси и се изискват мерки по укрепване на изкопа; с писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г. /л.19-20/ се изискват от ответника корекции по части Архитектура, Конструкции, Пракоустройство и благоустройство. Части ВиК, Електро и Геодезия са без забележки.

По делото е прието заключение на съдебно-техническа експертиза, изготвено от вещото лице арх.И. Я., което съдът кредитира като обективно и компетентно дадено. При извършената от експерта проверка в архива на Н., същият е установил, че от жалбоподателя са заведени две отделни преписки в Н. – СО, относими към двата имота, които притежава и за които иска издаване на разрешения за строеж. Преписките са с номера САГ20-АП00-85/21.02.2020г. и САГ20-АП00-86/21.02.2020г.

Експертът също така, е установил, че от жалбоподателя, във връзка с дадените му указания по процесното заявление, са внасяни допълнителни документи по двете преписки, вместо по преписка № САГ20-АП00-85/21.02.2020г.

Със заявление №САГ20-АП00-85-/43/ от 25.06.2021г. е приложен технически проект по част „Конструктивна“ на жилищната сграда - 4 бр. папки. Проектът включва стоманобетонова конструкция за четири подземни нива от ниво фундаментна плоча до кота ±0,00, без чертежи за укрепване на изкопа. Към проекта не са представени други части, комплексен доклад за оценка за съответствието на инвестиционния проект с изискванията към строежите и становище на СД „ПБЗН“. Тази оценка е изискуема по силата на чл.142, ал.4 ЗУТ. Според ал.6, т.1 на с.р. оценката за съответствие се извършва с приемане от експертен съвет на одобряващата администрация - за жилищни и смесени сгради с ниско застрояване и вилни сгради по

чл. 137, ал. 1, т. 5, буква "а", техните реконструкции, преустройства, основни ремонти и промяна на предназначението, както и за обектите по чл.137, ал.1, т.5, букви "д" и "е" или по желание на възложителя - по реда на т.2 - като комплексен доклад, съставен от регистрирана фирма - консултант, несвързана с проектанта - за обекти от първа до пета категория задължително, с изключение на обектите по т.1.

Със заявление вх. №САГ20-АП00-85-/44/ от 28.06.2021г. е представен комплексен доклад за оценка за съответствието на инвестиционните проекти изготвен от „Сити Билд Консулт“ ООД и 2 бр. проекти по част „Геодезия“, с чието съдържание експертът се е запознал при посещението си в Н.. Във връзка с последните две заявления, с писмо изх. № САГ20-АП00-85-/45/ от 30.06.2021г. /л.17-18 по делото/ е констатирано, че проектът по част „Геодезия“ е за строеж: „Жилищна сграда с магазини, офис, мултимедийна зала, аптека, медицински център, помещение за трафопост и подземни гаражи“, а съгласно доклада на строителния надзор проектът е за „Спешни и неотложни укрепителни действия с цел предотвратяване на аварийна ситуация - стоманобетонова конструкция до кота ±0,00 за „Жилищна сграда с магазини, офис, мултимедийна зала, аптека, медицински център, помещение за трафопост и подземни гаражи в УПИ II-5448“. Констатацията на административния орган е, че с представената проектна документация не са отстранени вече направени забележки и изисквания с писмо изх. № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г.

На 14.07.2021г. с писмо вх. № САГ20-АП00-85-/46/ от 14.07.2021г. жалбоподателят представил комплексен доклад за съответствие и последните документи по преписката - по част „Архитектура“ - 6 папки; по част „Конструкции“ - 2 папки; по част „Геодезия“ – 2 папки; по част „Паркоустройство и благоустройство“ - 2 папки; по част „Пътна“ - 2 папки.

С писмо изх. № Към САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г. /л.15-16 по делото/ ответникът е уведомил жалбоподателя, че в така представените проекти по отделните части не са отстранени всички забележки, дадени с негови предходни писма, което е причина за инвестиционните проекти да не бъдат одобрени. С това писмо на жалбоподателя е указано, че трябва да се отстранят 20 забележки съответно по части: Архитектура; Конструкции; Геодезия; Паркоустройство и благоустройство.

С писмо изх. № САГ20-АП00-85-/57/ от 06.08.2021г. /л.37-38 по делото/ ответникът отново е посочил забележки и процедурни изисквания на ЗУТ за оформяне на проектната документация и е уведомил жалбоподателя, че забележките по писма № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г. и № Към САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г. не са отстранени.

В писмо изх. № Към САГ20-АП00-85-/58/ от 09.08.2021г. /л.39-41 по делото/ главният архитект за пореден път изрежда вече установени несъответствия, забележки и процедурни изисквания на ЗУТ за оформяне на проектната документация като уведомява жалбоподателя, че не се отстранени забележките по писма № САГ20-АП00-85-/2/ от 19.03.2020г., № САГ20-АП00-85-/5/ от 05.06.2020г., № САГ20-АП00-85-/12/ от 05.11.2020г., № САГ20-АП00-85-/15/ от 02.12.2020г., № САГ20-АП00-85-/16/ от 15.12.2020г., № САГ20-АП00-85-/28/ от 11.03.2021г., № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г., № САГ20-АП00-85-/45/ от 30.06.2021г., № Към САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г., № САГ20-АП00-85-/57/ от 06.08.2021г.

Според вещото лице установените от Н. и посочени в писмо изх. № САГ20-АП00-85-/45/ от 30.06.2021г. несъответствия с нормативните изисквания, които са изброени по-горе, не дават основание за одобряване на проектите и издаване

на разрешение за строеж.

На 05 и 07.07.2022г. вещото лице е извършило проверки на документи и проекти по процесната преписка в Н.. Получените допълнителни писма и заявления са приложени към заключението. Относно забележките и указанията на главния архитект на Столична община при прегледа на проектите по част „Архитектура“, внесени на 27.05.2021г. и бележки по писмо № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г. /л.19-20 по делото/, вещото лице е констатирало по част „Архитектурна“, че е дадена забележка на наименованието на строежа да се добави и помещение за трафопост като самото съоръжение е предмет на отделно разрешение за строеж. Експертът намира, че изграждането на шахтов трафопост на предвиденото в проекта място не е възможно да се осъществи без обвързка с цялостния проект на сградата, най-малкото поради факта, че петното, обозначаващо трафопоста е разположено в масовия изкоп на строежа. Оборудването на трафопоста, т.е. изпълнението на съоръжението сочи, че може да бъде предмет на самостоятелен проект. Предвид това намира, че забележката е основателна.

Съгласно чл.152, ал.1 ЗУТ разрешение за строеж се издава за целия строеж. Според ал.2 на с.р. разрешението за строеж може да се издава и за отделни етапи (части) на строежите, които могат да се изпълняват и използват самостоятелно, а за жилищните сгради и за отделни етажи от сградата - при условие, че се завършва архитектурно-пространственото и фасадното оформяне на всеки етап от строителството. Според съда в настоящия му състав, след като трафопостът е показан в масовия изкоп, то той не би могъл да бъде предмет на отделен проект и отделно разрешение за строеж, тъй като е функционално свързан с частта на сградата, разположена под кота терен.

На следващо място е дадена забележка „На Кота +10,10 и Кота +36,00 със зелен цвят е изчертано слънцезащитно покритие, състоящо се от колони и греди. Нито от записката, нито от доклада става ясно дали се предвижда етапност при изграждане и за кой етап се иска разрешение за строеж. Въвеждането на етапи в строителството следва да отговаря на изискванията на чл.152 ал.2 ЗУТ“. Експертът намира и тази забележка за основателна, тъй като в проекта, на цитираните в забележката коти, са проектирани неизползваеми покриви, за които едновременно с това са предвидени слънцезащитни покрития с неизяснена в конкретната версия на проекта конструкция. В чертежите елементите на тези покрития са графично изобразени с цвят (зелен), различен от основното изображение (с черен цвят) без пояснения в легендите към чертежите и без информация за това в обяснителната записка. С. по графиката, според него може да се предположи, че тяхното изпълнение е предвидено/възможно на етап различен от изпълнението на основния строеж. СТЕ не намира логично обяснение за осигуряването на слънцезащитно покритие над неизползваем покрив. Наличието на такова, подсказва организирането на използваем покрив/тераса с площ, която следва да се включи в РЗП на сградата.

По отношение на третата забележка - „По номерация има 291 бр. паркоместа, в записката пише 283 бр., от които 5 наземни. Номерата на паркоместата следва да отговарят на реалния брой места“, експертът отново я намира за основателна. Според него броят на паркоместа, записан по чертежите като сума за съответните 4 нива е: ниво „-11,00 м“ - 87 паркоместа, ниво „-8,35 м“ -

85 паркоместа, ниво „-5,70 м“ -74 паркоместа, ниво „-3,05 м“ - 32 паркоместа или общо 278 паркоместа, плюс 5 наземни или общо 283 бр., както е в записката, което е различно от номерацията за 291 места.

Основателна намира експертът и четвъртата забележка „Автомобилният асансьор продължава да е на неподходящо място. Достъпът до него вече е от паркинга /не през кръстовището/, но няма достатъчно маневрена площ за влизане в него. Той следва да се измести по начин, който позволява влизането в него. Да се представи схема на маневрите, изготвена от пътен инженер. А. следва да се обезопаси с парапети на ниво терен“. Експертът посочва, че достъпът до автомобилния асансьор се осъществява през ниво „-1“ на кота „-3,05“, като достигането до това ниво е по двупътна рампа от ниво терен. Намира, че няма достатъчно удобно място за маневриране пред входното пространство за асансьора. Управлението на подземния гараж предвид сдвоените места е само с помощен персонал, което е отбелязано в обяснителната записка. На и над ниво терен е разположена надстройката на асансьора и е уместно обезопасяването ѝ с парапети.

Петата забележка е „В жилището за хора в неравностойно положение, в кухнята и дневната има само 1 комин /трябва да са два“. Вещото лице посочва, че това е изискване на чл.112 от Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/2003г./ . Според експерта забележката принципно е вярна, но следва да се има предвид, че в проектното решение кухнята и дневната са разположени в едно общо помещение и решението с един комин приема за допустимо. Следва да се посочи, че разпоредбата гласи, че в жилищата задължително се предвиждат комини в дневните и в кухнята или комин в дневните с кухненски бокс, т.е. при едно общо помещение един комин би следвало да е достатъчен, за да съответства проекта на нормативното изискване. Въпреки това тази забележка е отстранена в част „Архитектура“ на проекта, но проектното решение - трябва с Ф200 от абсорбатора над печката е изнесена по тавана на рампата и е включена в съществуващ комин, не е отразено в другите части на инвестиционния проект. Шестата забележка „На кота -3,05 има паркоместа без номерация“ според експерта е основателна и също е отстранена.

Седмата забележка - „В съответните разпределения да се покажат стълбите за обслужване на покривите“, според експерта също е основателна, тъй като в чертежите не се четат стълби, осигуряващи обслужване на покривите.

Осмата забележка „Калканът по страничната регулация /към УПИ I-5448, 5449/ спазва височината по РУП само в частта на тялото с височина 1-1=41,50. В останалата си част стига до кота 604,60 /кота козирка/. В случай, че предвидената по РУП етажност не може да бъде изпълнена, може да се процедира РУП с намалена етажност.“, според експерта е основателна, тъй като предвидената по РУП етажност не е изпълнена.

Д. забележка е „Следва да се представи количествена сметка“. Съгласно чл.21, ал.1, т.4 от Наредба № 4 от 21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти всяка проектна част следва да съдържа количествена сметка. Такава не е представена към проекта, предвид което забележката е основателна.

По част „Конструкции“ е направена една забележка - „Не са разработени конструктивните елементи на втори етап /колони и греди/, отразени в зелен цвят.“. Според констатациите на експерта проектът не съдържа конструктивно решение за тези елементи, предвид което забележката е основателна.

По част „Вик“, част „Електро“ и част „Геодезическа“ няма направени забележки.

По част „Паркоустройство“ е направена една забележка - „Налице са съществени несъответствия между проекта, количествената сметка, дендрологичната ведомост и обяснителната записка. Приложената декларация е за липса на растителност, а в записката се съобщава за наличие на такава, както и на експертната оценка. Липсват иглолистни видове, перголи, катерливи храсти, описани в записката. Процентът на озеленяване и на високата дървесна растителност е спорен.“. Тази забележка експертът също намира за основателна.

Със заявление № САГ20-АП00-85-/46/ от 14.07.2021 г. от жалбоподателя са представени преработени проекти, като към обяснителната записка е представен опис на направените корекции в проекта по писмо изх. № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г. Описът е приложен на л.87-88 по делото. Съгласно описа забележките са отстранени. При извършената от СТЕ съпоставка с проектите е установено следното:

По част „Архитектурна“:

По забележка „Към наименованието на строежа следва да се добави и помещение за трафопост. Самото съоръжение е предмет на отделно разрешение за строеж в описа е обяснено, че „Т. е по отделен проект и не е разработван и не е добавен в наименованието“. СТЕ намира, че забележката е основателна и подлежи на отстраняване, предвид констатациите към нея.

По забележка „На Кота +10,10 и Кота +36,00 със зелен цвят е изчертано слънцезащитно покритие, състоящо се от колони и греди. Нито от записка, нито от доклада става ясно дали се предвижда етапност при изграждане и за кой етап се иска разрешение за строеж. Въвеждането на етапи в строителството следва да отговаря на изискванията на чл. 152 ал. 2 от ЗУТ“. В описа е отговорено, че е премахнат първоначалния замисъл за поетапно въвеждане на сградата в експлоатация. Според експерта графиката е коригирана. Констатирал е, че на покрива/тераса има надпис „неизползваем“.

По забележка „По номерацията има 291 бр. паркоместа, в записката пише 283 бр., от които 5 наземни. Номерата на паркоместата отговарят на реалния брой места“ в описа е отговорено, че е коригирана номерацията на паркоместата. Тази забележка според експерта също е отстранена - броят на паркоместа, както са записани на чертежите по нива, е общо за 4-те нива 278 паркоместа и 5 наземни - бройката им е 283 и съответства на номерацията в чертежите. Няма неномерирани паркоместа. СТЕ обаче констатира ненормативни размери на показани на чертежа паркоместа с дължина 4,50 до 4,75 м като съгласно Наредба № РД-02-20-2 от 20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии минималните размери за паркоместа са 2,50м/5 м.

Забележка „Автомобилният асансьор продължава да е на неподходящо място. Достъпът до него вече е от паркинга /не през кръстовището/, но няма



достатъчно маневрена площ за влизане в него. Той следва да се измести по начин, който позволява влизането в него. Да се представи схема на маневрите, изготвена от пътен инженер. А. следва да се обезопаси с парапети на ниво терен“. В описа е отговорено, че местоположението на автомобилния асансьор е променено. Преместени са паркоместата на терена, така че да има свободен достъп до асансьора. Трасето за достъп до асансьора е съгласувано и одобрено от пътен инженер с приложен заверен чертеж. А. е преместен на място, което позволява маневриране до него. Между сградата и новото място на автомобилния асансьор е оставен неоразмерен проход, с ширина около 70 см.

Според експерта забележката относно местоположението и автомобилния достъп до асансьора е отстранена. Констатира се тесен неоразмерен проход между надстройката на автомобилния асансьор и сградата.

Забележка „В жилището за хора в неравностойно положение, в кухнята и дневната има само 1 комин /трябва да са два“. В описа е отговорено, че тръба с Ф200 от абсорбатора над печката е изнесена по тавана на рампата и е включена в съществуващ комин, което е видно и от чертежа. Според експерта забележката е отстранена в част „Архитектура“. Не се констатира отразяване на това проектно решение в другите проектни части.

За забележка „На кота -3,05 има паркоместа без номерация“ в описа е отговорено, че са преномерирани всички паркоместа с последователна номерация и всички имат номера, констатацията на СТЕ е, че забележката е отстранена.

Седмата забележка „В съответните разпределения да се покажат стълбите за обслужване на покривите“ също е отстранена.

Забележка „Калканът по страничната регулация /Към УПИ I-5448, 5449/ спазва височината по РУП само в частта на тялото с височина  $H=41,50$ . В останалата си част стига до кота 604,60 /кота козирка/. В случай, че предвидената по РУП етажност не може да бъде изпълнена, може да се процедира РУП с намалена етажност“ и забележка „Следва да се представи количествена сметка.“ според експерта също са отстранени. Отстранена е и забележката по част „Конструкции“.

Формално, според вещото лице, е отстранена забележката по част „Паркоустройство“. В обяснителната записка и чертежите са отразени озеленените площи на естествен терен - 9,6, кв.м, над сутерен с почвен слой 120 см - 87,3 кв.м., над сутерен с почвен слой 60 см - 54,6 кв.м. или общо 151,5 кв.м. тревни площи, както и озеленена площ по чл. 19, ал. 75 - 41 бр. x 8 кв.м.=328кв.м. или общо 479,5 кв.м. озеленена площ или общо 18,6% от общата площ на имота. Според чл.19, ал.7 ЗУЗСО минимално определеният с общия устройствен план процент от площта на имотите за озеленяване с висока дървесна растителност се определя с инвестиционния проект (част паркоустройство и благоустройство) по проекцията на короните на дървета на 12-годишна възраст съобразно вида им, посочен в дендрологичния проект. С висока дървесна растителност е допустимо да бъде оползотворен и целият минимално определен процент от площта на имотите за озеленяване. При направената проверка установява, че заявената в проекта обща озеленена площ е механичен сбор от затревените площи и описаните в дендрологичната

ведомост широколистни дървета с усреднена площ на корона от 8 кв.м., т.е. заявената в проекта озеленена площ е завишена с близо 40% по отношение на физически постижимата стойност.

От извършената проверка на изпълнението на забележките и указанията на главния архитект на Столична община в проектите по писмо № изх. № САГ20-АП00-85-/42/ от 25.06.2021г. вещото лице установява, че повечето от забележките са отразени, но има и несъответствия и неприемливи решения, както следва:

1. Към наименованието на строежа не е добавено „и помещение за трафопост“.
2. Не е показана вентилацията в кухнята на жилището за хора с увреждания в проектните части, различни от част „Архитектура“.
3. Слънцезащитно покритие, с неизяснено предназначение над неизползваем покрив/тераса.
4. Недопустими размери на показаните на чертежа паркоместа с дължина 4,50 до 4,75 м.
5. Между сградата и новото място на автомобилния асансьор е оставен неоразмерен проход, с графично измерена ширина около 70 см.
6. Механично е завишена площта за озеленяване в границите на УПИ II.

След преглед на представената документация от административния орган е издадено процесното писмо с изх. № САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г., съдържащо забележки и препоръки, както следва:

По част „Архитектура“

Забележка: „Не е представено одобрено транспортно проучване за влиянието на допълнителното натоварване на уличната мрежа и градската среда от привлечения трафик по чл. 48, ал. 1 от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017 г., за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.“

Цитираната разпоредба от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г., както и целия чл.48 от наредбата са отменени считано от 27.11.2018 г., ДВ, бр. 98 от 2018 г. Относимата разпоредба е тази на чл. 42а, ал. 1 от който гласи: „За нови обекти с необходими или предвидени повече от 200 места за паркиране и гариране се прави транспортно проучване за влиянието на допълнителното натоварване на уличната мрежа и градската среда от привлечения трафик.“ Съгласно ал.3 с.р. „Изискванията за определяне на обхвата и съдържанието на проучването по ал. 1 и 2, както и условията и редът за неговото приемане се определят от общинския съвет.“ Към времето на изработване на проектите, както и към датата на представяне на експертизата вещото лице сочи, че не му е известно СОС да е приел такава наредба.

При проверката на документацията в Н. - СО експертът е установил, че със заявление вх.№ САГ20-АП00-86-/99/ от 28.06.2021г. от жалбоподателя е внесен за съгласуване транспортен анализ за двата УПИ, негова собственост.

Забележка: „Към наименованието на строежа следва да се добави „помещение за трафопост, тъй като след преглед на архитектурните и конструктивни чертежи се установи наличието на въпросното помещение, като част от цялата сграда. Корекцията следва да се отрази върху всички графични и текстови проектни части и в Комплексния доклад.“. Тази забележка

експертът намира за основателна.

Забележка: „Между сградата и новото място на автомобилния асансьор е оставен неоразмерен проход, който трябва да се докаже, че съответства на нормативната уредба.“. СТЕ намира, че този проход представлява част от тротоарното пространство, осигуряващо широк публичен достъп до сградата. По разпоредбата на чл.59, ал.3 от Наредба № РД-02-20-2/20.12.2017г. минималната широчина на тротоара е 1,50 м. По силата на ал.4 се допускат служебни тротоари с минимална широчина от 0,75 м само за обслужване на пътно съоръжение. Забележката е основателна, тъй като проходът е твърде тесен, с ширина около 70 см.

Забележка: „Изменението на вентилацията на кухнята в жилището за хора с увреждания не е отразено в част ТОВК.“. Според експерта забележката е основателна.

Забележка „Да се представи количествена сметка по всички специалности.“. Експертът не се ангажира с твърдение, че такива не са представени. Съгласно писмо до главния архитект на СО, представено по делото от жалбоподателя /л.89-90 по делото/ количествените сметки са представени със заявление вх. № САГ20-АП00-288/21.08.2020г. Цитираният в писмото номер на преписка е различен от вх. №САГ20-АП00-85/21.02.2020г., предмет на делото.

По част „Конструкции“:

Забележка: „Да се представи съгласие от Кмета на район „Студентски“ - СО за ползване на общински терен за разполагане на откосите и бермите, укрепващи изкопа.“. СТЕ намира, че този въпрос следва да е изяснен при издаването на Разрешение за строеж № 117/20.07.2020г., допълнено със Заповед № РА-51-22/27.01.2021г. на главния архитект на СО. В прегледаната в Н. - СО документация не се констатира наличието на такова съгласие.

Забележка: „Да се представят пълни статистически изчисления на Конструкцията на сградата.“. Според експерта съгласно писмо до главния архитект на СО, представено по делото от жалбоподателя /л.89-90/ изчисленията са представени със заявление вх. № САГ20-АП00-288/21.08.2020г. Цитираният в писмото номер на преписка е различен от вх. № САГ20-АП00-85/21.02.2020г., предмет на делото.

Забележка: „Да се представи проект за изкоп за резервоара и укрепване спрямо сервитута.“. След запознаване с проектната документация СТЕ намира, че в УПИ II-5448 няма резервоар.

Забележка: „Да се уточни дали представените нови чертежи на кофражни планове на К. +9,85, +12,75, +35,95, +38,85 са за подмяна или за добавяне към проекта. Ако са за подмяна към тях трябва да се добавят и чертежи на новите армировки на съответните нива.“. Съгласно писмо до главния архитект на СО, представено по делото от жалбоподателя /л.89-90/ представените чертежи са за подмяна, като армировъчните планове не се променят. При прегледа на документацията не е установена информация, сочеща за това.

Забележка: „При предходното внасяне на коригирани чертежи са представени нови кофражни и армировъчни планове до Кота +0,00, за които не става ясно дали са преработени след корекции в архитектурата и в какво точно се състои разликата от старите.“. Съгласно писмо до главния архитект на СО, представено по делото от жалбоподателя /л.89-90/ архитектурата не търпи

промени във връзка с новите кофражни и армировъчни планове. Сравнение между тях и архитектурните разпределения вещото лице не е правило.

По част „Геодезия“:

Забележка: „След извършено контролно геодезическо заснемане се установява несъответствие с приложеното към проекта такова и фактическото на място положение. Необходимо е докомплектуване с актуална геодезическа снимка на терена.“

Забележка: „Необходимо е да се покажат проектните нива на зелените площи с оглед определяне на изискуемите почвени слоеве.“

Забележка: „Липсва височинна връзка между нивата на входовете към сградата /вкл. апартамента за хора в неравностойно положение/ и контактното пространство.“

Забележка: „Част от регламентирани подходи се осъществяват през ПИ 6024, който по данни от КККР е с неустановена собственост и НТП - за друг вид застрояване.“

Забележка: „Транспортният достъп се осъществява през ПИ 6023, който по данни от КККР е без данни за собственост и с НТП - за ниско застрояване, което противоречи на изискванията на чл.148, ал.16 от ЗУТ.“. Посочената разпоредба е обявена за противоконституционна с Р. № 17 от 2021г., обн. ДВ, бр. 94 от 2021г.

По част „Паркоустройство и благоустройство“:

Забележка: „Съществува несъответствие между Количествена сметка и дендрологична ведомост и обяснителната записка.“ СТЕ не констатира несъответствие между цитираните материали в прегледания проект.

Забележка: „Приложена е декларация за липса на растителност, а в обяснителната записка се съобщава за съществуваща растителност и експертна оценка.“. В прегледаната от експерта обяснителна записка не се съдържа информация за съществуваща растителност и експертна оценка.

Забележка: „В проекта липсват иглолистни видове, перголи, катерливи храсти, описани в обяснителната записка.“. Според експерта, както в проекта, така и в обяснителната записка не се съдържа информация относно иглолистни видове, перголи, катерливи храсти.

Забележка: „Мотивирано да се докаже изпълнението на изискуемата норма за озеленяване.“

Забележка: „Мотивирано да се докаже изпълнението на изискуемата норма за висока дървесна растителност.“

Относно последните две забележки СТЕ поддържа констатациите си по проектната документация по част „Паркоустройство и благоустройство“, изложени по-горе.

Въз основа на горното вещото лице дава заключение, че с писмо отговор на „МД Строй 07“ ЕООД от 07.07.2021г. по Заявление № САГ20-АП00-85-/43/ от 25.06.2021г. не са изпълнени всички указания на ответника. След 07.07.2021г. не са давани нови указания от главния архитект във връзка с това. Посоченото обстоятелство е доказано с приложени по делото нотариални констативни протоколи № № 93 и 96, съответно от 28.07.2021 г. и 29.07.2021 г. /л.56-57/.

След внасянето от жалбоподателя със заявление № САГ20-АП00-85-/46/ от

14.07.2021г. на коригирани проекти, от страна на Н. е изпратено писмо изх. № САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г. със забележки по проектите.

СТЕ намира, че изготвените по възлагане от жалбоподателя документи, във вида, в който са представени пред административния орган, не са достатъчни за съгласуване/одобряване на проектите и издаване на разрешение за строеж. На първо място, защото не са отстранени всички основателни забележки, подробно описани по-горе, а на второ място, тъй като документацията за обекта е внасяна под различни номера, под които са образувани различни преписки, съответно не е в цялост. Образованите преписки са съответно с номера към САГ20-АП00-85/21.02.2020 г.; към САГ20-АП00-86/21.02.2020 г.; САГ20-АП00-288/21.08.2020 г. и САГ22-АП00-299/09.06.2022 г.

С вх. № САГ22-АП00-299/09.06.2022г. е внесен проект за „Спешни и неотложни укрепителни действия с цел предотвратяване на аварийна ситуация - стоманобетонова конструкция до кота  $\pm 0,00$  за „Жилищна сграда с магазини, офис, мултимедийна зала, аптека, медицински център, помещение за трафопост и подземни гаражи в УПИ II-5448“. Експертът се е запознал и с този проект, като констатира, че с проекта по част „Конструктивна“ действително се предвиждат за изпълнение строителни работи до кота  $\pm 0,00$  на сградата, като отделен етап, но това не е изяснено достатъчно в проекта по част „Архитектура“. В частност, обяснителната записка на този проект се отличава от записката към проекта, внесен със заявление вх. №САГ20-АП00-85-/46/ от 14.07.2021 г., който е за цялата сграда, само с добавеното подзаглавие: Подобект: „Спешни и неотложни укрепителни действия с цел предотвратяване на аварийна ситуация - стоманобетонова конструкция до кота  $\pm 0,00$  за „Жилищна сграда с магазини, офис, мултимедийна зала, аптека, медицински център, помещение за трафопост и подземни гаражи в УПИ II-5448“.

Съгласно разпоредбата на чл.142, ал.1 ЗУТ инвестиционните проекти подлежат на съгласуване и одобряване и са основание за издаване на разрешение за строеж. Според ал.4 на с.р. всички части на инвестиционните проекти, които са основание за издаване на разрешение за строеж, се оценяват за съответствието им с основните изисквания към строежите. Обхватът на оценката е очертан с разпоредбата на ал.5 и съгласно нея представлява проверка за съответствие с предвижданията на подробния устройствен план; правилата и нормативите за устройство на територията; изискванията на нормативните актове по всяко от основните изисквания към строежите по чл.169, ал.1 и изискванията по чл.169, ал.3; взаимната съгласуваност между частите на проекта; пълнотата и структурното съответствие на инженерните изчисления; изискванията за устройство, безопасна експлоатация и технически надзор на съоръжения с повишена опасност, ако в обекта има такива; други специфични изисквания към определени видове строежи съгласно нормативен акт, ако за обекта има такива; изискванията на влезли в сила административни актове, които в зависимост от вида и големината на строежа са необходимо условие за разрешаване на строителството по Закона за опазване на околната среда, Закона за биологичното разнообразие, Закона за културното наследство или

друг специален закон, както и отразяване на мерките и условията от тези актове в проекта; националните изисквания за влагане на строителните продукти в строежите на предвидените в проекта експлоатационни характеристики на строителните продукти; изискванията за предотвратяване на големи аварии с опасни вещества и ограничаване на последствията от тях за човешкото здраве и околната среда по глава седма, раздел I от Закона за опазване на околната среда.

Според разпоредбата на чл.146 ЗУТ отказ да се одобри инвестиционен проект се прави само по законосъобразност, като се посочват конкретните мотиви за това. Видно от посочените по-горе доказателства – кореспонденция между жалбоподателя и ответника и подпомагащата го администрация, при извършената проверка на представените от жалбоподателя документи компетентният административен орган е констатирал, че представения със заявление вх. № САГ20-АП00-85/21.02.2020г. /л.29-31 по делото/, инвестиционен проект не отговаря на нормативните изисквания, разписани в ЗУТ и подзаконовите нормативни актове по прилагането му, в т.ч. са налице несъответствия в наименованието на строежа, липсва съгласуваност между отделните части на инвестиционния проект и пр., т.е. същият не отговаря на изискванията по чл.142, ал.5, т.3, 4, 5 и 6 ЗУТ. Следва също така да се посочи, че в Наредба № 4/21.05.2001г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти са разписани детайлно изискванията към всяка една част на инвестиционния проект, а в случая се констатират съществени отклонения от тези изисквания, което дава основание на съда да приеме за съответен на доказателствата по делото извода на вещото лице за основателност на направените по процесния проект забележки от административния орган. Макар указания за отстраняването им да са давани детайлно с всяко едно от посочените по-горе писма, съответно жалбоподателят да е прилагал документи по преписката, то към датата на постановяване на оспорения отказ не са отстранени всички направени забележки, съответно не е налице законово основание за одобряване на проекта на жалбоподателя. За съда освен това, остава неясно защо жалбоподателят е завеждал документите, с които е отстранявал част от забележките, под други номера на преписки, различни от образуваната по заявлението му от 21.02.2020г. за одобряване на инвестиционния проект и издаване на разрешение за строеж въз основа на него.

Доколкото поставените изисквания към проекта по различните му части кореспондират със съответните правни норми, то съдът приема, че отказът е направен по законосъобразност като са посочени конкретните основания за това. Предвид посоченото оспореният акт е в съответствие с изискването по разпоредбата на чл.146 ЗУТ.

При установена законосъобразност на оспорения административен акт, жалбата се явява неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

При този изход на спора на жалбоподателя разноски не се следват. Такива следва да бъдат присъдени на ответната страна за юрисконсултско възнаграждение, чийто размер следва да бъде определен на 150 лева, на основание чл.143, ал.3 АПК, вр. чл.37 ЗПП, вр. чл.24 НЗПП, с оглед фактическата и правна сложност на делото.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173, ал.2 и чл.143, ал.3 АПК, Административен съд София-град, Второ отделение, 40-ти състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „МД Строй 07“ ЕООД срещу изричен отказ за одобряване на инвестиционен проект, обективиран в писмо изх.№ САГ20-АП00-85-/47/ от 28.07.2021г. на главния архитект на Столична община. ОСЪЖДА „МД Строй 07“ ЕООД да заплати на Столична община сумата в размер на 150 /сто и петдесет/ лева, представляваща разноски по производството.

Решението може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14 - дневен срок от съобщаването му, чрез Административен съд София - град пред Върховния административен съд.

Решението да се съобщи на страните чрез изпращане на препис от него по реда на чл.137 АПК.

Съдия: