

# РЕШЕНИЕ

№ 4146

гр. София, 24.07.2020 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,**  
в публично заседание на 02.07.2020 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Луиза Христова**

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **3418** по описа за **2020** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК. Образувано е по жалба на П. М. Г. и В. Л. Г. от [населено място], чрез адв. А., срещу заповед № РИС20-РА50-1 от 20.02.2020г. и заповед № РИС-20-РА50-2 от 11.03.2020г. на главния архитект на СО – район „Искър“, в частта, в която се одобрява проект за ИПР за нов УПИ XI-2827, 2915, 2916, кв. 85,[жк]и се одобрява проект за ИПЗ за ново застрояване в нов УПИ XI-2827, 2915, 2916, кв.[жк]. Жалбоподателите сочат, че са собственици на УПИ XXIV-133, кв. 85 в ж.к. Д. – 1 част – имот с идентификатор 68134.1500.32. Имотът им е съседен с УПИ XI-139, кв. 85, който е предмет на процесното изменение. За имота на жалбоподателите е издадена заповед № РИС19-РА50-5 от 05.06.2019г. на главния архитект на район „Искър“, с която е одобрен проект за РУП, който регламентира застрояването в имота им при условията на чл. 113, ал.2 и 4 от ЗУТ без допускане на намалени разстояния между сгради и регулационни граници. Процесното изменение не е съобразено с тази заповед и предвиденото с нея застрояване в имота на жалбоподателите. Освен това в графичната част на ПУП не са нанесени размери – отстояния, до „личните регулационни линии; погрешно е означен начинът на застрояване – свързано вместо свободно.; не е посочен възложителя. Не е спазена разпоредбата на чл. 32, ал.2 от ЗУТ като отстоянието между предвидената в УПИ 133 сграда и тази в новия УПИ XI-2827, 2915, 2916 е по-малко от минимално необходимото по закона. Сочат се и процесуални нарушения, свързани с липсата на уведомяване на жалбоподателите за процесните заповеди и липсата на възможност да подадат възражения срещу тях. Претендира се

отмяната им. Подробни съображения се излагат в писмени бележки по съществуването на спора.

Ответникът – главният архитект на район „Искър“, СО, редовно призван, изразява становище за неоснователност на жалбата. С процесното изменение се предвижда промяна в характера на застрояването, подземен гараж и промяна на устройствените параметри в съответствие със ЗУЗСО. Не се допускат намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради. Още повече, че същите се определят с визата за проектиране. Поради това се претендира отхвърляне на жалбата. В становище от 15.05.2020г. се прави възражение за прекомерност на адвокатския хонорар на пълномощника на жалбоподателите.

Заинтересованата страна – [фирма], редовно призвана, не се представлява и не изразява становище по жалбата.

Съдът, след като съобрази наведените в жалбата доводи и прецени събраните по делото доказателства, прие за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателите се легитимират като съсобственици на ПИ с пл. № 133, целият с площ от 325 кв.м. в кв.54, местност „ж.к.Д. – I част“ съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № 76, том I, рег. № 2805, дело № 61 от 27.04.2007г. Видно от скица на л. 18 ПИ 133 нанесен в кадастралния регистър с идентификатор 68134.1500.32, като по източната му граница е съседен с имот 2915. Имот с пл. № 133 попада в УПИ XXIV-133 на кв.85 от процесната местност по действащия регулационен план, одобрен със заповед № РД-60-09-185 от 19.06.1989г. За имота съгласно заповед № РИС19-РА50-5 от 05.06.2019г. на главния архитект на район „Искър“, е предвидено застрояване на 3-етажна сграда с максимална височина 10м, която да отстои на 8,54м от имотната граница към имот 2915 (скица на л. 92). Заповедта е влязла в сила на 24.07.2019г. съгласно писмо на ответника на л. 21.

Заинтересованата страна се легитимира като съсобственик на ½ идеална част от ПИ с идентификатори 68134.1500.2915 и 2916 съгласно нотариален акт № 74, том I, рег. № 2320, дело № 70 от 08.04.2019г., и като страна по предварителен договор от 13.12.2019г. за учредяване на право на строеж върху другата ½ идеална част от посочените имоти. Освен това е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1500.2827 съгласно нотариален акт № 187, том I, рег. № 3620, дело № 156 от 16.05.2019г. Имот 2915 е със стар идентификатор 139 и за него е отреден УПИ XI-139 по действащия план за регулация, одобрен със заповед № РД-60-09-185 от 19.06.1989г.

Със заявление № РИС19-ГР00-14 от 13.08.2019г. заинтересованата страна е поискала изменение на плана за регулация и застрояване за имоти 2915, 2916 и 2827. Видно от обяснителната записка към внесения проект, парцелната граница от север на УПИ XI-1156 се поставя в съответствие с имотната на ПИ 2916. Образува се нов УПИ XI-2827, 2915, 2916 и контактен УПИ III – общ в кв. 85. Не се засягат граници с други имоти. Относно застрояването се предвижда средноетажно такова с височина до 15м за жилищна сграда и до 20 м за обществена сграда, което в съответствие с нормативното разстояние спрямо регулационните граници и съседните сгради.

Подаденото заявление е разгледано от РЕСУТ с решение по Протокол № 1-ГА от 06.02.2020г., статья 5. Въз основа на него със заповед № РД-50-39/20.04.2015г. на главния архитект на район „Студентски“, СО е допуснато изработването на изменение на действащия ПУП при спазване на посочените в ОУП показатели за застрояване. Заповедта е разгласена по реда на чл. 124Б, ал.2 от ЗУТ чрез обявление на достъпни места и публикация в интернет страницата на района и в „Софийски вестник“ от

23-29.04.2015г. Изработеният проект е приет от РЕСУТ по протокол № 7 от 14.07.2015г., статия № 11. Взето е решение да се издаде заповед за одобряване на проекта без забележки. Жалбоподателите са уведомени за проекта на 28.11.2019г. чрез залепване на уведомително писмо на оградата на имота и на информационното табло в сградата на районната администрация, като им е даден двуседмичен срок за становище и възражения (констативен протокол на л. 56). Така е процедурирано, тъй като видно от обратни разписки на л. 60 и 61, писмото, изпратено по пощата, се е върнало непотърсено.

Със заповед № РИС20-РА50-1 от 20.02.2020г. на главния архитект на район „Искър“ на основание чл. 15, ал.3, чл.129, ал.2, чл. 134, ал.2, т. 6, във връзка с §1, ал.3 от ДР на ЗУТ, е одобрено изменение на действащия план за регулация и застрояване за УПИ XI-2915,2827, кв. 85. Регулационният план предвижда обединяване на двете УПИ – та, а застроителният предвижда промяна в характера на застрояване – от ниско в средноетажно в съответствие със ЗУЗСО без намалени разстояния към вътрешни регулационни граници, съседни имоти и сгради. Със заповед № РИС-20-РА50-2 от 11.03.2020г. на главния архитект на СО – район „Искър“ е допусната поправка на очевидна фактическа грешка в първата заповед, като същата е приведена в съответствие с графичната и документалната част на проекта: към новия УПИ XI – 2827, 2915 е добавен имот 2916, който е част от УПИ III – общ. Видно от проекта за ИПЗ, вместо предвидените в УПИ XI-139 две сгради от по 2 етажа, в новия УПИ XI-2827, 2915, 2916 се предвижда една 5-етажна сграда с височина до 15м свободно застрояване като в югозападната си част е скосена и навлиза леко навътре в имот 2915. Заповедите са съобщени по реда на чл. 131 от ЗУТ, включително на жалбоподателите, съответно на 23.03. и 31.03.2019г. чрез изпращане на писмо (л.39). Видно от съдържанието на писмото, заповедите не са приложени към него, а лицата само са уведомени за изготвянето и къде кога могат да се запознаят с тях.

По делото е назначена СТЕ, според заключението на която кв. 85, в който се намират процесните имоти, попада според ОУП в зона Жс с височина на сградите до 15м. Улицата е на завой пред УПИ XI-2827,2915,2916 и оформя ъгъл. Определена е от о.т. 34 до о.т. 36. Лицето на УПИ представлява страните на този ъгъл. Поради това вещото лице предлага два варианта за определяне на дъното на имота. Според първия за лице се приема по-дългата отсечка, склучваща ъгъла, и дъно на имота е границата с УПИ I-135-138 и УПИ III общ. Границата с имота на жалбоподателите се явява странична. Според втория вариант за лице се приема всяка от отсечките, склучващи ъгъла. В този случай дъно на имота спрямо лицето, което е по-късата отсечка, е границата с имота на жалбоподателите. Процесните заповеди са издадени при условието на вариант 1 и с тях не се допускат намалени разстояния между сградите в имотите. Ако се възприеме условието на вариант 2, разстоянието между сградите е намалено като не е взет предвид ИПЗ, одобрен със заповед № РИС19-РА50 от 05.06.2019г. В процесния план за застрояване няма нанесени отстояния на застрояването до уличните регулационни линии. Отстоянията до вътрешните граници на имотите и до сгради в съседни имоти не се посочват в ПУП, а в РУП. Според вещото лице предвидената сграда в УПИ XI-2827,2915,2916 е разположена графично на разстояние от 5 м. от имотните граници, което отговаря на разпоредбите на чл. 31, ал.2, т.1 и 2 от ЗУТ. Разстоянието между предвидените сгради в това УПИ и УПИ на жалбоподателите е 10 м. по процесния план за застрояване, а ако се вземе предвид РУП е 13,54м. При условие, че се възприеме втория вариант за дъно и сградата в УПИ

XI-2827,2915,2916 се явява откъм по-благоприятната страна на ослънчаване спрямо сградата в имота на жалбоподателите и разстоянието между тях следва да е 22,5м съгласно чл. 32, ал.2 от ЗУТ. В допълнение от 22.06.2020г. вещото лице уточнява, че при първия вариант от експертизата е спазена разпоредбата на чл. 31, ал.5, изр.2 от ЗУТ като за дълбочината на сградата над 16м е предвидено скъсяване. Изр.3 е неприложимо, защото улицата завива под 90 градуса. В същето лице посочва, че общата дължина на лицето е около 15м, като достъпът до УПИ XI-2827,2915,2916 е по по-дългата отсечка, срещу която е рампата на подземния гараж.

Ответникът е представил заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г., с т. 6.6.1 и 2 от която кметът на СО е възложил на главните архитекти на райони да разрешават изработване на проекти за изменение на ПУП в обхват до три квартала.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбата е подадена на 06.04.2020г. до АССГ чрез главния архитект на район „Искър“, СО от лица, които са засегнати пряко от оспорения акт. Съгласно чл.131, ал. 1 от ЗУТ заинтересувани лица в производството по одобряване на подробните устройствени планове и на техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, както и лицата, на които е предоставена концесия, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана. Непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план съгласно ал.2 на същата разпоредба са следните недвижими имоти:

- 1.имотите - предмет на самия план;
2. съседните имоти, когато се включват в свързано застрояване и/или се предвижда промяна в застрояването им;
3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния;
4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана;
5. имотите, за които с предвижданията на плана се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

В случая имотът на жалбоподателите е съседен на новосъздадения УПИ XI-2827,2915,2916, като предвиденото в него застрояване е различно от това предвидено в стария УПИ XI-139. Следователно налице е хипотезата на чл. 131, ал.2, т. 2 в частта промяна на застрояването в УПИ XI-139, нов УПИ XI-2827,2915,2916. Жалбата е допустима, а разгледана по съществото – неоснователна по следните съображения:

Оспорените заповеди са издадени от компетентен административен орган, действал в кръга на предоставените му правомощия, на основание чл. 136, ал.1 във връзка с чл. 129, ал. 2 и §1, ал.3 от ЗУТ съгласно т. 6.6.1 и 6.6.2 от заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г. на кмета на СО.

При издаването им е спазена установената от закона форма. Първата заповед за одобряване на плана съдържа предвидените в чл. 59 от АПК реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания, разпоредителна част, дата на издаване и подпис. Съдът приема, в съответствие с установената съдебна практика, че фактически мотиви са изложени в Обяснителната записка към проекта /лист 32 от делото/ и в протокола от заседанието на РЕСУТ, изготвени в рамките на процедурата по изработване на проекта, както и в актовете за възлагане и допускане

на устройствената процедура. Така изложените мотиви съдът намира за относими към процесното ИПРЗ. Втората заповед за поправка на очевидна фактическа грешка също съдържа необходимите реквизити като посочва как следва да се чете изменението.

Процесните заповеди са издадени при липса на съществени нарушения на административнопроизводствените правила, както и при спазване на приложимия материален закон. Иницирането на изменението в регулацията съгласно чл. 135, ал.1 от ЗУТ се прави от лицата по чл. 131 с писмено заявление до кмета на общината. В случая такова е направено от заинтересованата страна. На това основание е изготвен проект за изменение на действащия ПРЗ, който е съобщен на жалбоподателите чрез залепване на уведомление по реда на §4, ал.2 от ДР на ЗУТ, тъй като същите не са намерени на посочения от тях адрес – обратните разписки са се върнали непотърсени. Поради това съдът приема, че същите са имали възможност да изразят становище и да направят възражения в рамките на административното производство. Що се отнася до съобщаването на процесните заповеди без връчване на екземпляр от тях, същото е несъществено нарушение, доколкото не е повлияло на срока на подаване на жалбата.

Съгласно чл. 134, ал.2, т.6 от ЗУТ влезлите в сила подробни устройствени планове могат да се изменят, когато има съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1, както и на носителите на ограничени вещни права върху тях, и на концесионерите. В случая не се оспорва наличието на съгласие между собствениците на имоти 2915, 2916 и 2827. Относно регулацията, регулационната граница на новосъздадения УПИ XI-2827,2915,2916 минава през имотната граница, като жалбоподателите не изтъкват абсолютно никакви доводи срещу одобрения регулационен план. Регулационната граница между техния имот и тази на УПИ XI-2915, 2916 и 2827 съвпада с имотната, видно от скица на самия план на л.33. Поради това в тази част жалбата е бланкетна и напълно неоснователна.

Относно застрояването, имотът на жалбоподателите попада в УПИ XXIV-133, предвиден за ниско етажно застрояване до 10м. Дъното на този парцел граничи с новия УПИ XI-2827,2915,2916. За отстоянията с този парцел съдът приема за меродавен първия вариант от заключението на вещото лице по следните съображения: Първо, видно от графичната част на одобрения ПУП, новият УПИ XI-2827,2915,2916 има ъглово лице към завой на една улица (а не към две) в югоизточния си край, който завой не сключва 90 градуса. Поради това не са приложими разпоредбите, касаещи отстояния при ъглови имоти (чл. 31, ал.5, изр.3 от ЗУТ). Второ, подходът към УПИ XI-2827,2915,2916 е предвиден през по-дългата страна на ъгъла, където е предвиден и подземен гараж. Следователно по-късата страна не се използва като лице, доколкото през нея не се осигурява достъп до имота. Трето, по-голямата дълбочина на сградата в УПИ XI-2827,2915,2916 е ориентирана в посока север юг, а не изток-запад, където дълбочината на сградата е под 16м. По-късата страна на ъгъла, който сключва улицата, не може да се приеме за линия на застрояване към улица, доколкото предвидената сграда след скосяване продължава на изток от тази линия. Следователно за УПИ XI-2827,2915,2916 границата с имота на жалбоподателите се явява странична и съгласно чл. 31, ал.2, т.1 от ЗУТ при средно жилищно застрояване нормативът за разстоянията на сградите на основното застрояване до страничната граница на урегулирания поземлен имот е най-малко една трета от височината на сградата, т.е. 5м. Жалбоподателите не твърдят, че това разстояние не е спазено, а и вещото

лице потвърждава спазването му. Дъното на УПИ XI-2827,2915,2916 е към УПИ I-135-138 и УПИ III, а не към УПИ XXIV-133. Поради това за предвидената в УПИ XI-2827,2915,2916 сграда не е приложим чл. 32, ал.2 от ЗУТ спрямо имота на жалбоподателите, а спрямо УПИ I-135-138 и УПИ III, тъй като тя би ги засенчила от юг. В случая е приложим чл. 31, ал.4 от ЗУТ, според който разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите. В случая това е 5м за предвидената в УПИ XI-2827,2915,2916 сграда до страничната за нея регулационна граница с имота на жалбоподателите, и 5м за предвидената в него сграда до дъното му към за предвидената в УПИ XI-2827,2915,2916 сграда. Общото разстояние е 10м и по делото не се оспорва спазването му, нито са представени доказателства в тази посока, а същото се потвърждава и от заключението на вещото лице. Напротив, според жалбоподателите разстоянието от предвидената в УПИ XI-2827,2915,2916 сграда до страничната имотна граница с техния УПИ е 7м. Следователно не се установяват намалени разстояния между предвидената в новия УПИ XI-2827,2915,2916 сграда и предвидената в имота на жалбоподателите сграда съгласно РУП, одобрен със заповед № РИС19-РА50-5 от 05.06.2019г. Още повече, че процесният ПУП – ПЗ определя само линиите за застрояване в новия УПИ XI-2827,2915,2916. Конкретното разположение на сградата в него и начинът на застрояване се определя с някои от актовете по чл.114, ал.1 от ЗУТ. Именно в тези актове ще се прецизират и нанесат разположението и очертанието на сградата в новия УПИ XI-2827,2915,2916 в план, както и конкретните размери на разстояния между нея и имотните граници – откъм улица, странични и от дъното. при тази фактическа обстановка се налага извод за законосъобразност на заповед № РИС20-РА50-1 от 20.02.2020г. и заповед № РИС-20-РА50-2 от 11.03.2020г. на главния архитект на СО. Срещу втората заповед не са изтъкнати никакви конкретни доводи, но съдът служебно установява, че действително е издадена в условията на ОФГ – несъответствие между действителната воля на издателя и изразената в заповед № РИС20-РА50-1 от 20.02.2020г. Това несъответствие се установява както от подаденото заявление за изменение на ПУП, така и от графичната част към него. Още повече, че добавянето на имот 2916 засяга УПИ III – общ., в която част жалбоподателите не оспорват процесния план.

При така извършената проверка за законосъобразност на оспорените актове по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът в настоящия състав намира, че същите са законосъобразни, а жалбата срещу тях –неоснователна.

Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, 41-ви състав

### **РЕШИ:**

**ОТХВЪРЛЯ** жалбата на П. М. Г. и В. Л. Г. от [населено място], чрез адв. А., срещу заповед № РИС20-РА50-1 от 20.02.2020г. и заповед № РИС-20-РА50-2 от 11.03.2020г. на главния архитект на СО – район „Искър“ като

НЕОСНОВАТЕЛНА.

Решението може да се обжалва чрез АССГ пред Върховния административен съд на Република България в 14-дневен срок от съобщението до страните.

Препис от съдебния акт да се изпрати на страните.

СЪДИЯ: