

РЕШЕНИЕ

№ 4846

гр. София, 20.07.2021 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 41 състав,
в публично заседание на 01.07.2021 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Луиза Христова

при участието на секретаря Мариана Велева, като разгледа дело номер **11760** 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 Административно процесуалния Кодекс /АПК/. Образувано е по жалба на Д. С. Б., В. и Р. Л., Г. П. М., В. И. Н., И. Н. С., Б. В. Р., В. П. А., Т. и А. З., Н. Г. Г., А. С. Н., А. и Х. Х., Б. В. Н., С. Г. Г., Б. К. П., П. В. П. и по жалба на Н. И. Б. от [населено място], срещу заповед № РА50-838 от 07.11.2019г. на главния архитект на СО, с която е одобрен проект за изменение на плана за регулация чрез създаване на нови УПИ Х-524,525,526 – за смесена сграда и УПИ XIII-527 – за смесена сграда и на плана за застрояване на нови УПИ Х-524,525,526 и УПИ XIII-527 в кв. 198, м. „Център-Западно направление – част“, както и РУП за посочените УПИ без допускане на намалени разстояния и максимална надморска височина 589,61м. Жалбоподателите посочват, че са собственици и ползватели на обекти в сградата на [улица], находяща се в УПИ IX-19 от кв. 198, м. „Център – Западно направление-част“, който има обща граница с УПИ Х-524,525,526, чието предназначение се променя с процесния план. С него сградата, в която живеят жалбоподателите се достроява със сграда в УПИ Х-524,525,526, при условие, че от тази фасада – откъм юг имат прозорци, т.е. не е калкан. Освен това се сменя предназначението ѝ на хотел с денонощен режим на работа без тяхно съгласие, което ще увеличи шумовото замърсяване в района с оглед зареждането, извозването на отпадъци, ще създава задръствания, увеличено количество на отделяните отровни газове, т.е. ще влоши качеството им на живот. Жалбоподателите твърдят, че не са спазени законовите изисквания по отношение на плътност и максимално застроена площ на парцела.

Поради това искат да се отмени процесната заповед.

Ответникът - главния архитект на СО, редовно уведомен, в становище от 02.12.2020г. оспорва жалбите като неоснователни. Сочил, че процесната заповед е издадена от компетентен орган въз основа на съответно решение на ОЕСУТ, без да се променя начина и характера на застрояване на процесните парцели по действащия ПУП от 2011г. Няма намалени отстояния спрямо съседни имоти. Поради това се иска отхвърляне на жалбите. Претендира се юрисконсултско възнаграждение. Подробни съображения се излагат в писмена защита по съществуването на спора.

Заинтересованите страни - [фирма], А. Х. Ц. и Н. П. П., редовно призовани, не изпращат представител и не изразяват становище по жалбата.

Заинтересованата страна - [фирма], редовно призована, изразява становище за неоснователност на жалбата. Подробни съображения развива в писмена защита по съществуването на спора.

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 собственици на самостоятелни обекти в сграда в УПИ IX-19 от кв. 198, м. „Център – Западно направление- част.“, ведно със съответните идеални части от общите части на сградата и от правото на строеж върху земята, както следва: Д. С. Б. – на ап. 32, вх. В съгласно нотариален акт на л. 215, В. и Р. Л. – на ап. 30, вх. В съгласно нотариален акт на л. 217, Г. П. М. – на ап.33, вх. В съгласно нотариален акт на л. 220, В. И. Н.- на ап.51 от вх. Е съгласно нотариален акт на л. 221, И. Н. С. – на ап. 58 от вх. Е съгласно нотариален акт на л.222, Б. В. Р. – на ап. 50 от вх. Е съгласно нотариален акт на л. 224, В. П. А. – на ап. 54 от вх. Е съгласно нотариален акт на л. 226, Т. и А. З. – на ап. 35 от вх. Г съгласно нотариален акт на л. 227, Н. Г. Г. – на апартамент на IV-тия етаж от вх. Е съгласно нотариален акт на л. 228, А. С. Н. – на ап. 45 от вх. Д съгласно нотариален акт на л. 231, А. и Х. Х. – на ап. 7 и 9 от вх. А съгласно нотариални актове на л. 233 и 234, Б. В. Н. – на ап. 3 от вх. А съгласно нотариален акт на л. 236, С. Г. Г. – на ап. 18-19 от вх. Б съгласно договор за продажба на ДНИ на л. 242, Б. К. П. – на ап. 24 от вх. Б съгласно нотариален акт на л. 243, П. В. П. – на S идеална част от ап. 14 от вх. Б съгласно нотариален акт на л. 244, и Н. И. Б. – на ап. 4 от вх. А съгласно нотариален акт на л.11. Видно от скица на л. 126 УПИ IX-19 от кв. 198 представлява имот с идентификатор 68134.300.523 и граници от юг с УПИ X-20 незастроен, съгласно регулационния план, одобрен с решение № 322 по протокол № 90 от 26.06.2011г. на СОС. УПИ XI-21, XII-23 и XIII-2 са съседни с УПИ X-20 от юг и нямат обща граница с УПИ IX-19.

Заинтересованите страни [фирма], А. Х. Ц. и Н. П. П. се легитимират като съсобственици на: имот с идентификатор 68134.300.524 с площ от 524 кв.м., представляващ УПИ X-20 в кв. 198; имот с идентификатор 68134.300.526 с площ от 218 кв.м., представляващ УПИ XII-23 от кв. 198, и имот с идентификатор 68134.300.525 с площ от 275 кв.м., представляващ УПИ XI-21 от кв. 198, съгласно нотариален акт на л. 135, нотариален акт на л. 140, договор за покупко-продажба на държавна земя на л. 149 и нотариален акт на л. 152, както и удостоверение за наследници на л. 318.

Заинтересованата страна [фирма] се легитимира като собственик на имот с идентификатор 68134.300.526 с площ от 807 кв.м., представляващ УПИ XIII-2 в кв. 198 съгласно нотариален акт на л. 129.

Със заявление № САГ17-ГР00-271 от 08.02.2017г. заинтересованите страни и

собственика на УПИ XIII-2 са поискали да им се разреши изработването на проект за изменение на действащия ПУП – ИПРЗ и РУП. С проекта за И. се предвижда промяна в предназначението на УПИ XIII-2, който става УПИ XIII-527, от ЖС в „за хотел, тп и пг“ и обединяване на УПИ X-20, XI-21 и XII-23 в общ УПИ за КОО, тп и пг. С проекта за ИПЗ се запазва предвидения начин и характер на застрояване по действащия ПУП като се запазва свързаното застрояване с одобрените по действащия план калкани между УПИ X-20 и УПИ IX-19 и се предвижда свързано застрояване с УПИ XIII-527. Изменението се състои в промяна на конфигурацията на високите части от сградите 2м+9 и сграда с нов преход в етажността в стар УПИ X-20. Исканото изменение е допуснато със заповед № РА50-229 от 11.04.2017г. на главния архитект на СО при мин. озеленена площ 10%, макс кота корниз 35м, макс плътност 100%, съгласуване с Министерство на културата и [фирма], за УПИ X да се представи предварителен договор по чл. 15, ал.3 от ЗУТ. Видно от приложението към обяснителната записка, с която е внесен проекта, е съобразена макс височина от 35м, предвидена е 100% плътност на застрояване, К. 10 в УПИ X-524,525,526 и мин. озеленена площ от 10%. Представено е становище от МК от 15.05.2018г., според което следва да се проведе пълно археологическо проучване в границите на предвидената за застрояване площ съгласно чл. 148 от ЗКН, като инвестиционните проекти се представят след това за съгласуване по чл. 84 от ЗКН. Представен е предварителен договор от 19.06.2018г. между ЗС, по силата на който същите се споразумяват да се обединят имоти с идентификатори 525,524 и 526 в един нов УПИ X-524,525,526 при съответните квоти за всеки съсобственик. Етажната собственост в сградата в УПИ IX-19 е уведомена за проекта с писмо от 05.11.2018г. Постъпило е възражение от Н. И. Б., както и цялата ЕС, представлявана от домоуправителя К. Д. А.. Подаденото заявление е разгледано от ОЕСУТ, който с решение по Протокол № ЕС-Г-63 от 27.08.2019г., статия 7 го е приел. Въз основа на представените документи със заповед № РА-50-838/07.11.2019г. на главния архитект на СО на основание чл.134, ал.1, т.1 и ал.2, т.6, чл. 30, ал.2, чл. 31, ал.2 и 5, чл. 32, чл. 113, ал.1, 2, 4 и 5 и чл. 114, ал.1, т.1 от ЗУТ, е одобрено ИПРЗ за УПИ X-20, XI-21, XII-23 и XIII-2 за създаване на нови УПИ X-524,525,526 – за смесена сграда – хотел, магазини, ОО, ТП и ПГ, и УПИ XIII-527 за смесена сграда в кв. 198, м. „Център-Западно направление – част“, и РУП за посочените УПИ без допускане на намалени разстояния и максимална надморска височина 589,61м. Заповедта е съобщена по реда на чл. 129, ал.2 от ЗУТ на домоуправителя на ЕС на ул. С.“ 93 на 21.01.20г. Жалбите от собствениците на някои самостоятелни обекти в нея са подадени съответно на 03.02.2020г. и 04.02.2020г. По делото е изслушано заключение на СТЕ, според което действащият ПУП за кв. 198 от процесната местност е одобрен с решение № 322, Протокол 90 от 26.05.2011г. на СОС. Според този план имоти 524,525 и 526 са регулирани като самостоятелни с номера съответно X-20, XI-21 и XII-23. Предназначени са за ЖС на самостоятелни сгради във всеки отделен имот с параметри на застрояване, отговарящи на ОУП от 2009г. Застрояването на границата между УПИ IX-19 и УПИ X-20 е предвидено свързано на калкан. Предвижда се пристрояване и надстрояване на съществуващата сграда в УПИ IX-19. Новата сграда в УПИ X-20 е 11-етажна към улицата и 2-етажна към двора. Кв.198 е част от историко-археологическия резерват „С. – С.“, поради което изискването на МК към изкопните работи при дълбочина на изкопа над 10м е много сериозно. Достъпът до предвидените в УПИ хотели, магазини, сгради на общ. обслужване, трафопост и подземни гаражи ще се осъществява откъм ул. Ц. С. и ул.

Братя М., като ул. Ц. С. има изход от подземен паркинг. С процесния ПУП – ИПРЗ X-20, XI-21 и XII-23 се обединяват в един нов УПИ X-524,525,526 – за смесени сгради – хотели, магазини, ОО, ТП и ПГ, т.е. се променя предназначението му. Променя се и застрояването в нов УПИ X-524,525,526, като в частта на УПИ X-20 над 2-етажните магазини се предвижда допълнително застрояване с още 8 ет. Процесният РУП е изработен, с параметри 100% плътност на застрояване, Кинт10, от които в УПИ IX-19 плътност – 60% и К. 2,5. РУП е изработен поради наличие на свързано застрояване в повече от два имота и определя разположението и очертанията на сградите в план и минималните разстояния между тях и до имотните граници. Според вещото лице е налице ОФГ в плана от 2011г., тъй като сградата в УПИ IX-19 няма калкан към нов УПИ X-524, 525, 526, а има прозорци на 12 стаи – по 4 стаи на 3 етажа. Поради това строителство на калкан в нея може да стане след събаряне на еркерите на сградата от юг, което ще унищожи тези 12 стаи и ще дестабилизира конструкцията на сградата. Освен това разстоянието в РУП между новопредвидената 2ет. сграда в УПИ X-524,525,526 и 4ет. сграда в УПИ IX-19 е 4 м и не отговаря на чл. 36, ал.2 във връзка с чл. 31, ал.4 от ЗУТ от 10 м, от които 1,5м от сградата до границата в УПИ IX-19 и 8,5м от границата до сградата в УПИ X-524,525,526. Дори ако се намали, това разстояние става 5,17м, а не 4 м. Следователно жалбоподателите са засегнати лица от процесната заповед по смисъла на чл. 131, ал.1 и ал.2, т. 2,3,4 и 5 от ЗУТ. Според вещото лице в периода от одобряването на ПУП от 2011г. до процесния ИПРЗ няма сериозна промяна в обществените отношения, която да налага изменение на действащия ПУП. Процесният ПУП – ИПЗ променя интензивността на застрояването спрямо ПУП от 2011г. като предвижда допълнително застрояване от северната страна на сградата. Според вещото лице малките, тесни парцели, засегнати от разширението на бул. Т. А. и ограничени по отношение на достъп, околно пространство и качествено планиране, противоречат на високите параметри на застрояване. Освен това транспортният достъп е през малки улички, които са еднопосочни и зелена зона, т.е. създават се транспортни проблеми в квартала. 24-часовото обслужване на предвидения хотел създава активност, придружена с допълнителен шум, прах и емисии, за които не е ясно дали са в съответствие с изискванията на Наредба №7 за хигиенните изисквания за здравна защита на населението. Освен това застрояването на УПИ X-524,525,526, който е на половина по площ от площта на УПИ IX-19, е 4 пъти по-голямо от това в УПИ IX-19, което според вещото лице създава неравностойно ползване на инфраструктурата и градската среда и е за сметка на съществуващото застрояване и обитателите му.

Ответникът е представил заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г., с т. 1.18 от която кметът на СО е възложил на главния архитект на СО да одобрява ПУП в обхват до три квартала след приемане на проекта от ОЕСУТ на основание чл. 129, ал.2 от ЗУТ.

Изложените фактически констатации мотивират следните правни изводи:

Жалбите са подадени в срок от лица, които са пряко засегнати от оспорения акт съгласно чл.131, ал. 1 и ал.2, т.2, 3 и 4 от ЗУТ. Жалбата от Д. С. Б., В. и Р. Л., Г. П. М., В. И. Н., И. Н. С., Б. В. Р., В. П. А., Т. и А. З., Н. Г. Г., А. С. Н., А. и Х. Х., Б. В. Н., С. Г. Г., Б. К. П., П. В. П. е подадена чрез управителя на ЕС, упълномощен с решение на ОС по протокол от 22.01.2020г. на л. 214, като в определение на съда от 16.02.2021г. е посочено, че съдът приема че жалбата е подадена от тези лица като физически лица, а не от ЕС, доколкото в протокола няма данни дали същите формират

мнозинство. Всички жалбоподатели притежават самостоятелни обекти в сграда в УПИ IX-19, с част от която се предвижда свързано застрояване на калкан. Освен това между част от тази сграда и новопредвидената в УПИ X-524,525,526 2 ет. сграда процесната заповед предвижда намалени отстояния в сравнение с тези по чл. 31, ал.4 и чл. 36, ал.2 от ЗУТ – 4м вместо изискуемите 10м, от които 1,5м от сградата до границата в УПИ IX-19 и 8,5м от границата до сградата в УПИ X-524,525,526. Дори ако се намали, това разстояние става 5,17м, а не 4 м. Нов УПИ X-524,525,526 е с променено предназначение спрямо това по плана от 2011г. Предвиденото в него застрояване е свързано с това в УПИ XIII-527, която свързаност предопределя правният интерес на жалбоподателите да оспорват процесната заповед не само в частта относно одобрения проект за изменение на плана за регулация чрез създаване на нов УПИ X-524,525,526 – за смесена сграда и плана за застрояване на нов УПИ X-524,525,526 в кв. 198, м. „Център-Западно направление – част“, както и РУП за посоченото УПИ, но и в частта относно ИПЗР и РУП за УПИ XIII-527. Разгледани по същество, жалбите са основателни по следните съображения:

Оспорената заповед е издадена 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. 1.18 от заповед № СОА17-РД09-622 от 19.06.2017г. на кмета на СО.

При издаването ѝ е спазена установената от закона форма. Заповедта 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 167 от делото/ и в протокола от заседанието на ОЕСУТ (л.109), изготвени в рамките на процедурата по изработване на проекта. Така изложените мотиви съдът намира за относими към процесния ПУП.

При издаването на оспорения акт обаче са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, довели до неправилно приложение на материалния закон. Установи се по делото, че действащият план за кв. 198 е този от 2011г., който в частта за регулацията предвижда три отделни УПИ X-20, XI-21 и XII-23 с предназначение за ЖС. С процесния план тези УПИ се регулират в един общ УПИ X-524,525,526 с предназначение за смесени сгради – хотел, магазини, ОО, ТП и ПГ. Двата имота - УПИ IX-19 и УПИ X-524,525,526, попадат в урбанизирана територия, в устройствена зона Ц1 „Зона на новия делови център“ и съгласно т.10 от приложението към чл.3, ал.2 ЗУЗСО сградите в тази зона са с многофункционално предназначение – за общественообслужващи дейности, обитаване и други допълващи функции. Не се допускат обекти за дейности с вредни отделения и влияния. В случая, видно от заключението на вещото лице, предвиденият в новия УПИ хотел, част от който ще се изгради чрез надстрояване и пристрояване на сградата, в която са апартаментите на жалбоподателите, създава 24- часова активност, придружена от допълнителен шум, прах и емисии. В този смисъл административният орган е следвало да изиска информация относно съобразяването на новото предназначение на предвидената сграда с изискванията на съответните нормативни актове в областта на допустимите граници на шум, вибрации, прах и емисии. Освен това транспортното

осигуряване на същия през малки еднопосочни улици, в които се паркира в условия на зелена зона, ще създаде транспортни проблеми в няколко квартала. Така посочените последици от смяната на предназначението на новия УПИ правят процесното изменение на ПР противоречащо на чл. 108, ал.5 от ЗУТ, тъй като не дават възможност за целесъобразно устройство на урегулюваните поземлени имоти. Все пак целта на ЗУТ съгласно чл.1, ал.1 от него е да гарантира устойчиво развитие и благоприятни условия за живеене, труд и отдых на населението, а не създаване на затруднения и невъзможна среда за живот.

В частта за застрояване действащият план предвижда свързано застрояване между УПИ IX-19 и УПИ X-20 източната част на имотите чрез пристрояване и надстрояване на съществуващата сграда в УПИ IX-19. С процесния план се променя само плътността на застрояване като от 2-тажна към двора тя става 10- етажна, при условие, че в периода 2011г. – 2019г. не са настъпили съществени изменения в общественно-икономическите условия, които да налагат промяна във височината на предвидената сграда в УПИ X-524,525,526 откъм двора от 2ет. на 10ет. От заключението на вещото лице и обясненията, дадени от него в с.з. се установи, че в конкретния случай мотивираното предложение предлага 10- етажно застрояване в нов УПИ X-524,525,526 на калкан с южната фасада на сградата на жалбоподателите без ограничение на плътността и интензивността на застрояване, които са ограничени за ъгловите имоти, съгласно чл.27, ал.3 ЗУТ само ако и доколкото това е необходимо за покриване на калканните стени на сградите в съседните урегулювани поземлени имоти, като височината и дълбочината на застрояването не могат да превишават тези в съседните урегулювани поземлени имоти. Първо, калкан на южната фасада на сградата на жалбоподателите не съществува, тъй като там са налице еркери и прозорци. Разрушаването им за „направата“ на калкан, освен че може да дестабилизира конструкцията на сградата, която ще се надстроява, нарушава правото на собственост на лицата, собственици на южните апартаменти на 3 етажа, като отнема част от площта на стаите с посочените еркери и ликвидира прозорците на тези стаи. Второ, височината на сградата в УПИ IX-19, както и в другите съседни имоти е 4-етажна, и увеличената височина на предвидената в УПИ X-524,525,526 сграда от 2ет. на 10ет. значително я превишава.

Съгласно разпоредбата на чл.21, ал.2 ЗУТ сградите на основното застрояване могат да се застрояват свързано само на страничните имотни граници, като калканните стени се покриват напълно. Изключение от това правило е предвидено в изр.2-ро на с.р. и съгласно него непокриване на част от заварена калканна стена може да се допусне при условия и по ред, определени с правилата и нормативите по чл.13, когато покриването на калканната стена води до нарушаване на други нормативи за височина и разстояния и когато се налага съобразяване с други заварени специфични дадености. "Свързано", според дефиницията на § 5, т.22 ДР ЗУТ, е застрояването, при което сградите в два или повече съседни урегулювани поземлени имоти се разполагат допрени една до друга на имотните граници /регулационните линии/. Свързаното застрояване в съседни урегулювани поземлени имоти представлява допиране на сградите на основното

застрояване или на постройките на допълващото застрояване. "Калканна стена", според дефиницията на т.56 от § 5 на ДР ЗУТ, е външната стена на сграда или постройка без корниз или стреха и без отвори за врати и прозорци, разположена на вътрешната граница на поземлен имот. По делото се установи безспорно, че жилищната сграда в УПИ IX-19 няма калканна стена по см. на законната дефиниция. Това обстоятелство не е отразено никъде в процесната заповед. Ответникът не е отчел, че посоченото от него основание за приемане на процесната заповед - чл.21, ал.2 ЗУТ на практика затваря законно изградените прозорци по южната стена на сградата на жалбоподателите, респ. на еркерите по тази фасада, което от своя страна представлява нарушение на чл.113, ал.1 от Наредба № 7 от 22 декември 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

На следващо място, съдът съобразява доводът на вещото лице, че с процесния ПУП – ИПЗ и РУП не са спазени разпоредбите на чл. 31, ал.4 и чл. 36, ал.2 от ЗУТ. Предвиденото разстояние в западната част на имотите между новата сграда в УПИ X-524,525,526 и частта от сградата в дъното на УПИ IX-19 е 4м, вместо 10м, колкото е сборът от изискващите се разстояния от всяка от сградите до границата между имотите. Дори ако се намали с 1/3, разстоянието от границата до сградата в УПИ X-524,525,526 става 5,17м, а не 4 м.

Така посочените нарушения водят до извод за незаконосъобразност на процесната заповед в частта, в която е одобрен проект за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ X-20, XI-21, XII-23 и XIII-2 за създаване на нови УПИ X-524,525,526 – за смесена сграда, в кв. 198, м. „Център-Западно направление – част“, и РУП за посоченото УПИ. Същата е незаконосъобразна и в частта за застрояването на УПИ XIII-527 и РУП за това УПИ, доколкото същото е свързано с това в УПИ X-524,525,526, и невъзможността да се реализира едното води до невъзможност да се реализира и другото. По изложените съображения съдът в настоящия състав намира, че заповед № РА50-838 от 07.11.2019г. на главния архитект на СО е незаконосъобразна и следва да бъде отменена, а жалбите срещу нея – уважени като основателни. Ръководен от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, 41-ви състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ по жалбата на Д. С. Б., В. и Р. Л., Г. П. М., В. И. Н., И. Н. С., Б. В. Р., В. П. А., Т. и А. З., Н. Г. Г., А. С. Н., А. и Х. Х., Б. В. Н., С. Г. Г., Б. К. П., П. В. П. и по жалбата на Н. И. Б. от [населено място], заповед № РА50-838 от 07.11.2019г. на главния архитект на СО.

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:

