

РЕШЕНИЕ

№ 3318

гр. София, 27.10.2010 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 31 състав, в публично заседание на 19.04.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Мария Попова

при участието на секретаря Паола Георгиева, като разгледа дело номер **1775** по описа за **2009** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.145 и сл. от АПК вр. с чл. 215, ал. 1 ЗУТ.

В Дирекция”Архитектура и градоустройство”- С. О. са подадени жалби от Е. Х. Г. от гр.С., У.” М. Д.”,N 15 чрез пълномощника й Т Х. Г и от „С. И.” Е.. Предмет на оспорване е заповед N РД-09-50-31/12.01.2009г. на главния архитект на С. О., с която са одобрени ИПЗ и РУП за УПИ XXIV-24, кв.538, м.” Зона Г-12”.

Е. Г. се легитимира като собственик на апартамент на партерния етаж в сградата, построена в УПИ XXIII-23 и 140/1865 ид.части от същия, а „ С. И.” Е. като собственик на УПИ X- 21 и построената в него сграда. В първата жалба се възразява срещу : предвиденото високоетажно строителство при преобладаващо ниско и средноетажно такова в кв.538; несъобразяване на линиите на пристрояване и надстрояване с разположението на заварените сгради; некомплектоване на проекта съгласно изискванията на Наредба N 8/2001г. за ОСУСП; не са показани силуетите от всички страни; неспазване разстоянията между сградите и до имотните граници в нарушение на чл.31-36 от ЗУТ; неспазване на чл.62 от ЗУТ; нарушаване на чл.113 от ЗУТ, тъй като с одобрения РУП се променя характера и начина на застрояване, предвидени с действащия ПУП. Излагат се и доводи за допуснати съществени процесуални нарушения, като се твърди, че в хода на процедурата по одобрение на ИПЗ и РУП за УПИ XXIV-24, собствениците на УПИ XXIII-23 не са били надлежно уведомявани.

В жалбата на „С. И.”Е. са изложени оплаквания за това, че : проектът не им е

обявен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ; липсва съгласие по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ от тяхна страна; нарушени са показателите за зона” ЦЗ”; не са спазени разстоянията по чл.31 от ЗУТ, тъй като новопроектираното строителство е на намалени разстояния от сградата в УПИ Х-21.

В с.з., Е. Х. Г. се представлява от адв.Ботев и от адв.С., които поддържат жалбата по изложените в нея основания за незаконосъобразност на оспорената заповед, както и искането за отмяната ѝ. Представени са писмени бележки.

„С. И.” Е. не изпращат представител.

Ответникът се представлява от юрк.Р, която изразява становище за неоснователност на подадените жалби и моли същите да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Като заинтересовани страни в хода на съдебното производство са конституирани собствениците и носителите на ограничени вещни права върху УПИ ХХІІІ-23, кв.538; УПИ Х-24, кв.539; УПИ ХХІV- 24, кв.538 и УПИ Х-21, кв.538.

Всички заинтересовани страни са редовно призовани.

В с.з., Ж. Г. Ж. и Л. П. Н.- Ж. –собственици на апартамент в сградата на У.”М. Д. „ N 15 в УПИ ХХІІІ-23 се представляват от адв.М, който изразява становище за основателност на жалбите и поддържа искането за отмяна на заповедта.

„П. ИНВЕСТМЪНТС” ЕООД –собственик на ХХІV-24 и на триетажната сграда, построена в него се представлява от адв.П. и от адв.Лазаров, които излагат доводи за законосъобразност на оспорената заповед, оспорват жалбите изцяло и молят същите да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Заинтересованите страни П. Б. П., М. Б. Б., Н. С. Яневя, И. М. С. и П. Л. К., се представляват от назначения им от съда особен представител адв.И., който изразява становище за основателност на жалбите.

Останалите заинтересовани страни, не се явяват, не се представляват и не са изразили становище по основателността на жалбите.

Съдът, като прецени събраните по делото доказателства, намира за установено следното от фактическа страна:

Административното производство е иницирано от „П. ИНВЕСТМЪНТС”ЕООД, което в качеството си на собственик на УПИ ХХІV-24 и на триетажната сграда, построена в него/ нот.акт N 20, т.ІІ, рег.N 5414, нот.д. 198/2008г./ е подало молба за изработване на ИПЗ и РУП за имота.

Въз основа на мотивирано предписание за допускане на изработването на плана, направено с писмо с изх.N ГР-94-00-526/04.02.2008г. и в съответствие с редакцията на чл.129, ал.2 ЗУТ към посочената дата, плановете са одобрени от Общински експертен съвет с Протокол №ЕС-Г-108/21.10.2008г., приет като доказателство по делото, преди одобряването им от Главния архитект.

От приложената обяснителната записка към проекта става ясно, че исканото изменение на ПЗ предвижда надстрояване и пристрояване на съществуващата в УПИ ХХІV-24, кв.538 триетажна сграда, като се предвижда и реконструкция на същата, така че да се обособят два нежилищни етаж- за офиси и четири жилищни етаж над тях. Предложеното изменение е на осн.чл.36, ал.2 вр. с

чл.32,ал.3 от ЗУТ. Предвидено е и изграждане на автоматизирани системи за подземно паркиране.

Видно от представените по делото доказателства - Разписен лист (л.55 по делото) проектът за изменение на плана и РУП са обявени на заинтересованите лица в съответствие с чл.128, ал.3 ЗУТ (Съобщение №СА-66-02-67/2008г.). Видно от Протокол №ЕС-Г-108/21.10.2008г. на ОЕСУТ, постъпилите възражения след обявяване на проекта са разгледани от ОЕСУТ и частично уважени. Указан е подземен гараж с подход откъм У."В Априлов" с оглед осигуряване изискванията на чл.18, ал.2 от ЗУЗСО. Проектът е съгласуван от заинтересованите централни и териториални администрации (чл.128, ал.б вр.с чл. 121, ал.2 от ЗУТ-чрез участие в заседанието на ОЕСУТ).

С оспорената Заповед са одобрени изменение на план в обхват до три квартала (редакция на ЗУТ към 12.01.2009г.) и Работен устройствен план за УПИ ХХIV-24 от кв.538, „Зона Г-12", съгласно корекциите в зелен цвят в приложената графична част. Заповедта е съобщена на заинтересованите лица -видно от приложен Разписен лист (л.46 по делото) и съобщения за обявяване на заповедта (чл.130 ЗУТ).

По делото са изслушани единична и две тройни комплексни експертизи.

Съобразно заключението на изслушаната по делото единична СТЕ, обхватът на одобреното изменение попада в устройствена зона- централна със смесено застрояване. Преобладаващото застрояване в кв.538 е високо и средно. Сградите в съседните на процесния УПИ И. , в т.ч. и през улица са 4, 5 и 6 етажни, т.е. високо застрояване, поради което предвиденото с оспорената заповед отговаря на предвиденото застрояване за устройствена зона ЦЗ и е в съответствие с показателите за зоната. Съгл.т.11 на Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО кота корниз се доказва с РУП. За ЦЗ няма ограничение относно характера на застрояването, следователно то може и да е високо.

Нанесените линии за пристрояване и надстрояване са съобразени с разположението на заварените сгради в съседните УПИ. Предвид стъпалообразното оформяне на сградата, ВЛ е дало разстоянието между сградата в УПИ ХХIV-24 до границата на УПИ ХХIII-23 при различна височина, включително и при височина от 17.65 м и като е съобразило нормата на чл.36, ал.2 е приело, че допустимото разстояние за тази височина е 7.85 м. и то е спазено в проекта. По същия начин е изчислено и разстоянието до сградите в УПИ Х-24 и в УПИ Х-21. Заключението е, че разстоянието до сградите през страничните регулационни линии и през улиците отговарят на допустимите по чл.36, ал.2 от ЗУТ.

Експертът е установил, че е налице несъществено отклонение от предвидените показатели за плътност и интензивност на предвиденото застрояване, а именно: плътност - 59,2 % при допустими 60% за ЦЗ, а Кинт – 3,42 % при допустими 3,5 %. Проектът е съгласуван със "Зелени системи" и е съобразен с предвиденото изискване за минимално озеленяване- 40 %.

ВЛ е отговорило , че действително силуетите на сградата от север и от запад не

са показани отделно, но вместо тях са показани два разреза , от които се изясняват и максималните височини и коти и следва да се приеме, че в тези разрези се съдържат и силуетите от тези две страни. Предвидените височини също са показани. Дадените графични материали към одобрения със заповедта проект съответстват с изискванията за съдържанието на графичната част на проекта за ПУП. Не е допуснато нарушение на чл.62 от Наредба N 8 поради непоказване на напречните разрези, отразяващи теренните нива и подземните етажи, тъй като няма такова нормативно изискване за РУП. Графичното показване/реализиране/ на подземното паркиране е предмет на инвестиционния проект.

Спазени са изискванията на чл.31- 36 от ЗУТ. Нормата на чл.32, ал.3 от ЗУТ е приложима за И. през дъно или през улица. УПИ XXIV-24, кв.538 няма дъно, а две странични регулационни граници и лице откъм две улици, а дъно има когато имотът има три странични регулационни граници и едно лице.

С атакуваната заповед са спазени изискванията на чл.31, ал.5 от ЗУТ за увеличаване на разстоянията с 30% за етажите, при които дълбочината на сградата надминава 14 м. Към УПИ XXIII, кв.538 такива отстъпи не са необходими, защото дълбочината на сградата в УПИ XXIV е 9.0м., т.е. не надвишава 14м.

Заключението е оспорено от адв.С. и от адв.М и по тяхно искане е назначена комплексна експертиза, изготвена от архитект, геодезист и инженер.

Съгласно заключението от тази експертиза, площта на процесния УПИ е 217.70 кв.м., а на имот 24 е 218.5 кв.м. По отношение съответствието на параметрите на предвиденото изменение на ПЗ с допустимите за района показатели, експертите са установили следното: По представения РУП плътността на застрояването е 69 %, при максимално възможна- 60 %, максимално разрешената разгърната площ също е над допустимата.

Съгласно РУП ще се надстроява само източната част от сградата с площ от 75 кв.м. **По отношение съответствието с изискванията за съдържание на графичната част на РУП с Наредба N 8, в тази част заключението съответства на приетата единична СТЕ .**

В комплексната експертиза се съдържат и отговори , касаещи разположението на сградата в УПИ IX от кв.544 и разстоянието между нея и тази в процесния УПИ, с оглед евентуалното конституиране на собствениците и носители на ограничени вещни права върху УПИ IX като заинтересовани страни. Установи се, че няма основание за това, тъй като не се предвиждат намалени отстояния и в тази част заключението не е необходимо да се обсъжда.

Дълбочината на новопроектираната сграда спрямо УПИ XXIII-23 е 10м. при измервания на място, а в РУП е посочена дълбочина от 6м.

Спазени са изискванията на чл.31-36 от ЗУТ за отстоянията между новата сграда и съседните сгради, включително през улиците, а именно до съществуващите сгради в имотите на заинтересованите страни.

Дадени са отговори, касаещи конструкцията на сградата, сеизмична

осигуреност, носимоспособност и П. Според експертите сградата е в много добро експлоатационно и технически състояние. **При реконструкция на сградата, свързана с надстрояване и пристрояване, сеизмичното осигуряване на сградата се доказва с инвестиционния проект.** Такива сгради се обграждат със стоманобетонова конструкция, извършва се оразмеряване и доказване носимоспособността им. **Възможно е извършването на подземно строителство в пространството между сградата в УПИ ХІІІ-23 и имотната граница с УПИ ХХІV-24.**

Заключението на арх. С. е изготвено и представено като отделна част от комплексната експертиза, тъй като площта на имота, изчислена от нея е 228 кв.м. и отгук се получават разликите при изчислението на съответните параметри на застрояване. Според нея същите съответстват на допустимите за района, като в тази част заключението съвпада с първоначалното заключение, изготвено от инж.П. Неразделна част от заключението на арх.С. са и т.нар. „результати от повторен оглед и измервания”, при които е установена разлика от порядъка на няколко сантиметра, но те не могат да окажат влияние върху първоначалните изводи.

Комплексната експертиза също е оспорена от страните, съответно от адв.П. в частта, изготвена от ВЛ геодезист и от адв.М в частта, изготвена от арх.С..

Предвид установените разногласия между ВЛ, съдът на осн.чл.203 вр.с чл.201 от ГПК вр.с чл.144 от АПК е назначил повторна комплексна експертиза със същите задачи.

В тази експертиза, за площта на УПИ ХХІV-24 са дадени три варианта-217 кв.м.; 222 кв.м. и 217.95 кв.м. Надстрояваната част по РУП е с площ от 66.21 кв.м. Изискуемите се силуети са показани в РУП, като от север и от изток са дадени като разрези, в които обаче са показани етажите и съответните коти, а също и формата и наклоните на покривите.

Дълбочината на застрояване на новопроектираната сграда спрямо УПИ ХХІІІ-23 е 9.90 м., а само на новопроектираната част е 6.50м.

Изискванията за отстояния до съседните сгради са спазени, не са спазени допустимите за района показатели за застрояване при така изчислената площ на процесния УПИ и в трите варианта.

Проектите са комплектовани с необходимите планове за застрояване, силуети, и разрези.

Подробно е изследвана конструкцията на сградата и за преценка на нейната сеизмична осигуреност при извършване на изкопни работи под нея и надстрояване и пристрояване следва да се представи инвестиционен проект.

Към експертизата е приложен топографски план в М 1: 200 на УПИ ХХІV-24 с нанесено застрояване съгласно предвиденото ИПЗ и одобрен РУП и посочени отстояния от сградите до страничните регулационни линии до сградата в УПИ ХХІІІ-23, като процесното застрояване е показано с цветни линии.

Заключението е оспорено от процесуалните представители на заинтересованата страна”П. ИНВЕСТМЪНТС” ЕООД и на ответника.

С оглед установените по делото данни и след извършена проверка по реда на чл.168, ал.1 вр.с чл.146 от АПК, съдът приема за установено от правна страна следното:

Подадените жалба са процесуално допустими, но разгледани по същество са неоснователни. Съображенията за това са следните :

Обжалваната заповед на главния архитект на гр.С. е издадена от компетентен орган, съгласно делегираните му правомощия по §1, ал.3 от ДР на ЗУТ от кмета на С. О. със заповед N РД-09-3345/29.05.2008г. Заповедта е издадена в установената форма и при спазване на административнопроизводствените правила.

С оспорената Заповед са одобрени изменение на план в обхват до три квартала (редакция на ЗУТ към 12.01.2009г.) и Работен устройствен план за УПИ XXIV-24 от кв.538, „Зона Г-12“. Съгласно чл. 112, ал. 2, т. 3 ЗУТ, с подробен устройствен план по чл. 110, ал. 1, т. 1 се урегулират кварталите и поземлените И. за предимно жилищно застрояване с пределно допустими плътност и интензивност на застрояване, височина и начин на застрояване, както и линии на застрояване. Чл. 113 ЗУТ създава възможност за съставяне на РУП за ограничена част от територията, както въз основа действащ ПУП по чл. 110, ал. 1, т. 1, 2, 3 ЗУТ, така и едновременно с него. Съобразно ал. 2 на чл. 113 ЗУТ, РУП се съставя по искане на възложителя за конкретизиране на действащия ПУП при условията на чл. 36 или при свързано застрояване в повече от два урегулирани поземлени имота, (какъвто е конкретният случай). Съгласно чл. 128, ал. 3 ЗУТ, когато проектът за подробен устройствен план е за част от населено място с обхват до три квартала включително, същият се съобщава на заинтересованите лица.

В съответствие с разпоредбата на чл.129, ал.2 ЗУТ, плановете са одобрени от общински експертен съвет с Протокол №ЕС-Г-108/21.10.2008г., приет като доказателство по делото, преди одобряването им от Главния архитект.

Общинската администрация е спазила изискването за съобщаване на проекта за ПУП на заинтересованите лица във фазата на неговото изработване.

Видно от представените по делото доказателства - Разписен лист (л.55 по делото) проектът за изменение на плана и РУП са обявени на заинтересованите лица в съответствие с чл.128, ал.3 ЗУТ (Съобщение №СА-66-02-67/2008г.). Видно от Протокол №ЕС-Г-108/21.10.2008г. на ОЕСУТ, постъпилите възражения след обявяване на проекта са разгледани от ОЕСУТ и частично уважени.

Проектът е съгласуван от заинтересованите централни и териториални администрации (чл.128, ал.б вр.с чл. 121, ал.2 -чрез участие в заседанието на ОЕСУТ).

Издадената заповед е съобщена на заинтересованите лица -видно от (приложен Разписен лист л.46 по делото) и съобщения за обявяване на заповедта (чл.130 ЗУТ).

Всъщност, в процеса не се твърдят и не се доказват процесуални нарушения,

допуснати при издаването и одобрението на административния акт.

В жалбите и в хода на производството се поддържа наличието на основание за отмяна по чл.146, т.4 от АПК- противоречие с материалноправни разпоредби.

Съдът намира, че посочените в началната част на административния акт материалноправни предпоставки за издаване на акта са налице, а именно: чл.129, ал.2, чл.136, ал.1 от ЗУТ, Заповед №РД-09-3345/29.05.2008г., чл.134, ал.2, т.б, чл.113, ал.2 от ЗУТ, приложение към чл.3, ал.2, т.11 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ N ЕС-Г-108/21.10.2008г.

Посоченото като основание на Заповедта съгласие по чл.134, ал.2, т.б ЗУТ се изисква само от пряко заинтересованите собственици на имота. В случая тази предпоставка е налице - като единствен собственик на УПИ XXIV-24, кв.538 (към момента на откриване на административното производство) - „П. ИНВЕСТМЪНТС“ЕООД е подало заявление №ГР-94-00-620/21.12.2007г. за стартиране на административното производство (л.84) .

Затова не е налице твърдяното във възражението на „С. И.“Е. нарушение на чл.134, ал.2, т.б от ЗУТ, а именно - че за изменението на плана не били дали съгласие всички собственици на съседни И.. **При изменение на план на посоченото основание, ЗУТ не изисква съгласието на собствениците на съседни И..** Законът разграничава две категории лица - „пряко заинтересовани собственици" по чл.134, ал.2, т.б и заинтересованите лица по чл.131, ал.1 ЗУТ, като за процедиране на изменение на ПУП се изисква само съгласие на първата категория - пряко заинтересованите собственици в обхвата на плана, а не всички заинтересовани лица. В този смисъл е съществуващата по въпроса съдебна практика, изключваща от кръга на тези лица всички съседи на имота - предмет на плана за застрояване. В Решение №5871/13.06.2003г. по адм.д.№2857/2003г., II отд. на ВАС приема, че:

„По реда на чл. 134, ал. 2, т. 6 ЗУТ, влезият в сила регулационен план може да бъде изменен, ако има съгласие на всички заинтересувани собственици. Това са собствениците на урегулираните поземлени И., по отношение на които се иска изменение на регулацията. Пряко заинтересувани собственици са техните собственици, но не и всички заинтересувани лица по смисъла на чл. 131 ЗУТ. С последната е очертан кръга на лицата, които могат да обжалват подробен устройствен план или неговото изменение независимо от основаниято, на което е одобрено изменението. За да е налице основаниято по чл. 134, ал. 2, т. 6 е необходимо съгласието на всички заинтересувани собственици, които са една част от заинтересуваните лица по смисъла на чл. 131 ЗУТ ”.

Чл.113, ал.2отЗУТ: РУП е съставен по искане на възложителя с оглед обстоятелството, че проектът касае надстрояване и пристрояване на заварена масивна сграда (чл.36, ал.2 ЗУТ). По този начин е спазено изискването на чл.113, ал.2 от ЗУТ в случаите на чл.36, ал.2 от същия закон.

Чл. 31. ал.2, 4 и 5, чл.32 и чл.3б, ал.2 ЗУТ: Всички посочени норми касаят отстоянията на проектираното строителство спрямо границите на съседните И. и сградите в тях. **Всички допуснати и изслушани по делото експертизи, без**

изключение, потвърждават пълното и безспорно спазване на отстоянията, предвидани от новопроектираното с оспорения акт надстрояване и пристрояване - до границите на съседни И. и сградите в тях, в това число през улица (СТЕ -инж. Деян Попов - т.2, 3 и б (по въпроси на адв.Ботев), т.3, 4 и 5 (по въпроси на адв.П.), СТЕ - арх. А. С. - т.б и 8, СТЕ - инж. С. К. - т.б и 8, СТЕ - арх. М.М., В.Д. и Ив.М. -би 8). Видно от всички приети заключения, **всички отстояния са в рамките на допустимите, част от тях - и по - големи от допустимите.**

Приложение към чл.3, ал.2 ЗУЗСО: Видно от приетата в с.з. на 01.02.2010г. СТЕ на инж.Д П (т.1 от въпроси на адв.Б и т.1 от въпроси на адв.П.) „предвиденото с атакуваната Заповед отговаря на допустимото застрояване на устройствената зона ЦЗ, защото е в съответствие с показателите на Зоната ЦЗ, позволяваща високо и смесено застрояване”.

Сградите в съседните на процесния УПИ И. , в т.ч. и през улица са 4, 5 и 6 етажни, т.е. високо застрояване, поради което предвиденото с оспорената заповед отговаря на предвиденото застрояване за устройствена зона ЦЗ и е в съответствие с показателите за зоната. Съгл.т.11 на Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО кота корниз се доказва с РУП. За ЦЗ няма ограничение относно характера на застрояването, следователно то може и да е високо.

Няма законово изискване предвиденото застрояване да отговаря на съществуващото, то трябва да отговаря на изискванията за съответната устройствена зона.

С оглед на посоченото заключение, следва да се приеме, че **оспореният административен акт е съобразен с изискванията на общия градоустройствен план на С. и с предвидените в него показатели за зоната, в която се намира УПШ XXIV-24, кв.538.**

Протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-108/21.10.2008г., точка 1 : От данните по делото се установява, че са спазени служебните предложения на ОЕСУТ, приети в цитирания протокол – указан е подземен гараж с предвиждане на автоматизирана система за подземно паркиране със зелен пунктир, с изрична забележка, че това е направено в съответствие с Решение №1 по Протокола на ОЕСУТ от 21.10.2008г. (това се потвърждава и от приетите експертизи).

Също така, е изпълнено указанието на ОЕСУТ за спазване изискванията на чл.19, ал.4 ЗУЗСО, а именно - за задължително придружаване на проекта от справка за картотекираната растителност и геодезическо заснемане, заверени от общинските органи за озеленяване. Заверка от „Зелена система" при СО е поставена на 19.12.2008г., представен е топографски план (контролно заснемане^) на дървесната растителност.

Предвид изложеното, съдът приема, че са налице посочените основания, послужили за издаването на заповедта.

Извън предмета на процесния акт и извън предмета на делото, в рамките на производството се поставиха и обсъждаха изводи, които не касаят предмета на оспорения административен акт - а именно : въпроси относно последващи фази

на проектирането -инвестиционен проект и въпроси по алтернативно замерване на имота - с рулетки, графично по планове, замервания на кота корниз на съществуващата сграда и др.

Относно площта на УПИ XXIV-24, кв.538, съдът приема, че площта е 228 кв.м. и това е удостоверено по делото от **официален удостоверителен документ-скица от 10.06.2008г., издадена от Район О, чиято доказателствена сила обвързва съда.** Това е така, тъй като материалната доказателствена сила на официалните свидетелстващи документи важи спрямо всички и ползва всички. Всички държавни органи и по-специално съдилищата са длъжни да зачитат и да се съобразяват с материалната доказателствена сила на официалните свидетелстващи документи.

Съдържанието на скицата, издадена от СО **не е оспорено от нито една от страните по делото** по единствения предвиден ред за оспорване съдържанието на официални документи - чл.193 ГПК вр.с чл.144 АПК.

В тази връзка, „съжденията” на вещите лица, че им се струвало, че "скицата от общината е некоректно издадена", както и различните интерпретации на тема площ на имота (чрез рулетки, графични измервания по топографски планове, отдаване на предпочитания на един или друг документ пред скицата и т.н.), не следва да бъдат вземани предвид от съда.

Всякакви подходи за доказване на площ на имота, различна от удостоверената в официалния документ са непротивопоставими на неговата доказателствената сила. Изводите на вещите лица относно площта на имота са необосновани, защото нито едно от тях не доказва 100% точност на заключението си, а напротив - всяко от тях навежда различни условия относно точността на резултата от всяко едно замерване. Факт е , че един УПИ не може да има три или повече различни площи, като единствената официално удостоверена, е тази от съответния официален документ.

Освен това, данните за площта на имота, която според скицата е 228 кв.м. съответстват на данните за площта на УПИ XXIV-24 в другите два официални удостоверителни документа по делото - нотариален акт №20, том II, рег.№5414 от 27.05.2008г., и одобрен архитектурен проект на съществуващата в имота сграда от 3.VI.1924г.

Съгласно чл.59 вр.с чл.47, т.5 и чл.61 от Наредба №8 от 14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове , при проектиране на ПЗР и РУП се ползва като изходни данни извадка от действащ ПУП, т.е. скица, издадена въз основа на действащия план.

От друга страна, съгласно §1, т.13 от ДР на Закона за геодезията и картографията, **топографският план няма удостоверителна** сила за местоположението, границите и размера на имота. Този план дава информация единствено за релефа (естествено и изкуствено изградени обекти върху земната повърхност).

На следващо място, ЗП и РЗП не са реквизити на подробните устройствени планове. В тези планове законовото изискване е устройствените показатели да са

показани в матрица на графичната част на плановете.

Това е така, защото едва с инвестиционния проект се създава конкретното пространствено оформяне на бъдещата сграда, и едва тогава става възможно изчислението на застроената площ (ЗП) и разгърнатата застроена площ (РЗП) на бъдещия строеж. Съответно, едва в този последващ етап става възможна и се извършва проверката на тези устройствени показатели.

Съгласно чл.110, ал.1, т.3 и 4 ЗУТ и планът за застрояване и РУП са подробни устройствени планове. Предвид характера им на ранно устройствено планиране ЗП и РЗП на бъдещата сграда не са реквизити на тези планове. Съгласно чл.59, ал.2 вр.с чл.48, ал.2, т."к" от Наредба №8/14.06.2001г. **реквизит на графичната част на плана за застрояване са устройствените показатели - плътност и интензивност на застрояване, плътност на усвояване, необходима озеленена площ - съобразно определения с плана вид на устройствената зона.** Следователно, на този етап - План за застрояване и РУП тези показатели се посочват в графичната част на плана само под формата на таблица (т.нар. "матрица"), като проценти или като коефициент съответно на вида на устройствената зона. Затова проверката дали са спазени показателите, се изчерпва до проверка дали стойностите, зададени в матрицата, съответстват на предвидените за зоната съгласно общ устройствен план.

ЗП не може да се измери графично от РУП защото планът -РУП или ПЗ дава само ограничителните строителни линии (задължителните отстояния) - чл.48, ал.2, б."е" от Наредба №8/14.06.2001г. и т.22.1 от Приложение №1 към чл.59 на тази Наредба.

Съгласно чл.22 от Приложенията към Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. За обема и съдържанието на устройствените схеми и планове: *„При изработване на работен устройствен план (РУП) се спазват следните правила:*

22.1. Работният устройствен план се изчертава както застроителен план , елементите на кадастъра, регулацията и запазващото се застрояване се изчертават в черно, а елементите на новото застрояване (задължителните и ограничителните линии на застрояване) - в червено."

Съгласно чл.48, ал.2, б."е" от Наредба №8/14.06.2001г. *"вътрешните линии на основното застрояване: задължителни линии, до които е задължително да се разположи застрояването и ограничителни линии, до които застрояването може да се разположи или да отстъпи от тях."*

Следователно, това са линии, до които застрояването може да се разположи или да отстъпи от тях, но това не са очертаванията на застроената площ на бъдещата сграда. Затова ЗП не може да се измери графично от РУП. Инвестиционният проект дава *ситуационно решение, в което се посочват точното местоположение на обекта и постигнатите показатели на застрояване.*

Съгласно Наредба № 4 от 21 май 2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти, архитектурната му част се представя в чертеж: *ситуационно решение, изработено върху основа от кадастралната карта*

(кадастралния план) или от действащия подробен устройствен план, в което се посочват точното местоположение на обекта и постигнатите показатели на застрояване;

В разпоредбата на т.15 от §5 на ДР на ЗУТ се съдържа легална дефиниция за понятието "Застроена площ", като в застроената площ на приземно ниво не се включват тераси, външни стълби и стълбищни площадки, рампи, гаражи и други елементи с височина до 1,2 м от средното ниво на прилежащия терен.

Въз основа на цитираните разпоредби следва извода, че във фаза РУП е невъзможно да се изчислят ЗП и РЗП на сградата. ЗП не се определя от ограничителните линии по РУП, а от очертаванията на ограждащите стени на първия надземен етаж или на полуподземния етаж. В инвестиционния проект се показват очертаванията на надземния етаж и елементите, които следва да се изключат от ЗП понеже са с височина до 1,2 м - чл.27 и чл.33, ал.1, т.1 и 2 от Наредба № 4 от 21 май 2001 г.

Съгласно две от приетите експертизи - СТЕ, изготвена от Д П т.4 - въпроси адв.Б) и т.2 от заключение на СТЕ на арх. А. С., *"предвидените с РУП параметри на застрояване съответстват на допустимите за района показатели"*. В заседанието на 07.06.2010г. архитектът в СТЕ потвърждава, че *"Изискването за плътност конкретно към предвиденото застрояване, както и всички устройствени показатели са спазени, включително и коефициентът за интензивност."* В заключението на арх.С., съдържащо "резултати от повторен оглед и замервания", в.л. изрично отбелязва, че "С изготвения РУП за УПИ XXIV-24 в кв.538 е дадена матрицата (рамката) на бъдещото застрояване. Спазването на устройствените показатели (Плътност %, Кинт, Озеленяване %) за устройствена зона - централна със смесено застрояване /ЦЗ/, в която попада УПИ XXIV-24, е предмет на бъдещ инвестиционен проект, като показателите задължително трябва да се съдържат в него, без което той не би бил одобрен."

Експертизата на в.л. К. в тази част - спазване на показатели, не следва да се кредитира от съда, защото тези изводи вещото лице прави извън компетентността си на геодезист.

Няма нарушение на изискването в чл.31, ал.5 от ЗУТ за увеличаване на разстоянията с 30% за етажите, при които дълбочината на сградата надминава 14 м. Към УПИ XXIII, кв.538 такива отстъпи не са необходими, защото дълбочината на сградата в УПИ XXIV не надвишава 14м.

Няма противоречие в приетите експертизи за това, че разстоянието до сградите през страничните регулационни линии и през улиците отговарят на допустимите по чл.36, ал.2 от ЗУТ. Нанесените линии за пристрояване и надстрояване са съобразени с разположението на заварените сгради в съседните УПИ.

Съдът не кредитира заключението на арх.М., че не са спазени показателите, предвид гореизложеното за измерването на ЗП и РЗП, които не могат да се замерят графично от РУП, защото той съдържа само строителни ограничителни линии, а не надземните стени на бъдещата сграда, които се определят едва с инвестиционния проект.

Самото в.л. заяви в с.з. на 27.09.2010г., че конкретното архитектурно - пространствено и композиционно оформяне на сградата, в т.ч. първи етаж, външни стълби и др.елементи, се определя едва на етап идеен арх.проект и "безспорно" в момента не може да отговори къде ще бъдат разположени изброените елементи. Тъй като обаче именно тези елементи - тяхното местоположение и площ формират точното число на "застроената площ" съгласно легалната дефиниция на ЗУТ - §5, т.15 ДР на ЗУТ, то даденото замерване от в.л.М. на ЗП, в размер на 143,72 кв.м, няма как да е точно - то е измерване на бъдещ несъществуващ обект. Освен това, пак в.л. М., заявява в с.з., че "не се изисква РУП да съдържа застроена площ в дадени определени стойности." Вярно е, че съгласно чл.113, ал.4 РУП определя очертаването и местоположението на сградите, но само в ПЛАН, а не в проект; т.е. законът не казва, че РУП определя застроената площ на бъдещата сграда или надземните ѝ стени, а само очертаване В ПЛАН.

Доколкото показателят плътност съгласно т.17 от §5 ДР на ЗУТ е отношението на сбора на застроените площи на основното и допълващото застрояване спрямо площта на УПИ, след като не може да се определи с точност едната величина (в случая ЗП), няма как да се определи резултата от съотношението на двете величини.

Съгласно разпоредбата на чл.97 от Наредба № 4 от 21 май 2001 г. , само част паркоустройство и благоустройство на инвестиционния проект решава озеленяването в имота, (във фаза РУП то няма как да се определи).

Неоснователни са възраженията, касаещи конструкцията на сградата. Приетите експертизи, в частите, изготвени от ВЛ инженери са непротиворечиви. Според експертите е възможно е да се пристрои и надстрои сградата и да се изпълни етажността така, както е показано в РУП" (с.з. 27.09.2010г.) и преценката за това се извършва едва с инвестиционния проект, част "конструктивна". След обрамчване на сградата със стоманобетонов скелет, не се прилага ограничението по т.5 от Таблица 5 към чл.33 от Наредба №2/23.07.2007г. за проектиране на сгради и съоръжения в земетръсни райони, съответно приложима е т.1 от същата таблица .

Неоснователни са и възраженията за некомплектоване на проекта съгласно изискванията на Наредба N 8/2001г. за ОСУСП, като в графичната част не са показани силуетите от всички страни.

Действително силуетите на сградата от север и от запад не са показани отделно, но вместо тях са показани два разреза , от които се изясняват и максималните височини и коти и следва да се приеме, че в тези разрези се съдържат и силуетите от тези две страни.Предвидените височини също са показани. Дадените графични материали към одобрения със заповедта проект съответстват с изискванията за съдържанието на графичната част на проекта за ПУП. Не е допуснато нарушение на чл.62 от Наредба N 8 поради непоказване на напречните разрези, отразяващи теренните нива и подземните етажи, тъй като няма такова нормативно изискване за РУП, а графичното

показване/реализиране/ на подземното паркиране е предмет на инвестиционния проект. По този въпрос също няма противоречие в приетите по делото СТЕ.

В заключение, съдът намира, че оспореният административен акт е издаден от компетентен орган, в установената форма, при спазване на процесуалните правила и в съответствие с материалния закон, поради което същият е правилен и законосъобразен, а подадените срещу него жалби следва да бъдат отхвърлени като неоснователни.

Водим от горното и на осн. чл.172, ал.2, предл.посл от АПК, съдът

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ като неоснователни жалбите на Е. Х. Г. от гр.С. и на „С. И.” Е.-гр.С. срещу заповед N РД-09-50-31/12.01.2009г. на Главния архитект на С. О., с която са одобрени ИПЗ и РУП за УПИ XXIV-24, кв.538, м.” Зона Г-12”.

Решението не подлежи на обжалване.

СЪДИЯ

: