

РЕШЕНИЕ

№ 488

гр. София, 30.01.2023 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 30 състав,
в публично заседание на 09.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Мая Сукнарова

при участието на секретаря Кристина Алексиева, като разгледа дело номер **3660** по описа за **2022** 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 вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Образувано е по жалба от Етажна собственост (ЕС) с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] и Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] срещу виза за инвестиционно проучване и проектиране на сграда със смесено предназначение – магазини, жилища и подземен паркинг с гаражи в УПИ VIII-832,3096 „за обществено обслужване”, кв.29, местност[жк], издадена на 17.03.2022 г. от главния архитект на район „В.” на Столична община. С жалбата се твърди, че обжалваната виза е незаконосъобразна като издадена при съществено нарушение на административнопроизводствените правила, при неспазване на изискванията за форма и съдържание, в несъответствие с материалния закон и при несъобразяване с процесуалните норми по устройство на територията. В открито съдебно заседание жалбоподателите се представляват от упълномощения процесуален представител адв.Е. Е., която поддържа жалбата. Иска се отмяна на оспорения акт. Претендира се присъждане на сторените по делото разноски.
Ответникът – главният архитект на район „В.” на Столична община (СО) в представени по делото писмено становище и писмена защита оспорва жалбата. Моли същата да бъде отхвърлена.

Заинтересованите страни - Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес]; Етажна собственост с адрес: [населено

място],[жк][жилищен адрес]; Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес]; Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] и Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] не се ангажират със становище по делото.

Софийска градска прокуратура не взема участие в производството по делото.

Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав, намира жалбата за процесуално допустима. Същата е подадена от надлежни страни – заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, които са собственици на самостоятелни обекти в имот, съседен на процесния, за който е издадена визата за проектиране. Насочена е срещу годеи за обжалване административен акт. Визата за проектиране е индивидуален административен акт по смисъла на чл.21 от АПК във вр. с чл.214 от ЗУТ, тъй като с нея се определят параметрите на допустимото застрояване в даден поземлен имот (чл.140, ал.2 и 3 от ЗУТ), като в случая същата е и предпоставка за одобряване на инвестиционен проект (чл.144, ал.1, т.2 от ЗУТ) и за учредяване на право на строеж (чл.180 от ЗУТ). Подадена е в преклузивния срок по чл.215, ал.4 от ЗУТ.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

След като прецени становищата на страните и събраните по делото доказателства съдът приема от фактическа страна следното:

Със заявление с вх.№ РВР22-ГР00-35 от 15.03.2022 г., подадено до главния архитект на район „В.” на СО, Я. Н. С. и Л. И. С. са поискали издаването на виза за инвестиционно проучване и проектиране на сграда със смесено предназначение – магазини, жилища и подземен паркинг с гаражи в УПИ VIII-832,3096, кв.29, местност[жк]. Заявителите се легитимират като собственици на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.2815.3144 по КККР на [населено място] (УПИ VIII-832,3096 „за обществено обслужване”, кв.29, местност[жк]) въз основа на представените пред административния орган документи за собственост, а именно: нотариален акт за собственост на недвижим имот № 69, том IV, рег.№ 1687, дело № 876 от 28.01.2009 г., издаден от Службата по вписванията – С.; договор за прехвърляне на собственост на основание ЗУТ № 38, том ССLXIX, рег.№ 101241, дело № 79495 от 23.12.2021 г., издаден от Службата по вписванията – С.; договор за поправка на договор № 185, том VI, рег.№ 3398, дело № 1988 от 26.01.2022 г., издаден от Службата по вписванията – С..

По заявлението е образувана административна преписка, по която са представени: скица от АГКК; комбинирана скица за пълна или частична идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР, изработена от правоспособно лице по ЗКИР; декларация за липса на висока дървесна растителност. В комбинираната скица е отразена идентичност на имот с идентификатор 68134.2815.3144 по КККР и УПИ VIII-832,3096 – „за общ. обслужване” от кв.29 по действащия регулационен план на[жк].

В рамките на проведеното административно производство административният орган е установил, че за УПИ VIII-832,3096 отреден за обществено обслужване, кв.29, местност[жк]са в сила: план за регулация и застрояване (ПРЗ), одобрен с решение № 166 по протокол № 79/26.03.2015 г. на Столичния общински съвет (СОС) и изменение на план за регулация (И.), одобрено със заповед № РВР18-РА50-42/29.11.2018 г. на главния архитект на район „В.” на СО. С плана за застрояване в имота е предвидено застрояване със свободно разположена обществено обслужваща сграда с височина до 11 м. Имотът попада в устройствена зона „Смф”, съгласно т.12 от приложението към

чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: Пл.60%, К.. 3.5, О.. 40%.

В резултат на проведеното административно производство на 17.03.2022 г. на основание чл.140, ал.1 и ал.3, чл.134, ал.6 от ЗУТ, т.1, колона 6 от устройствена категория „Урбанизирана територия” от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО е издадена виза за проектиране на сграда със смесено предназначение – магазини, жилища и подземен паркинг с гаражи в УПИ VIII-832,3096 „за обществено обслужване”, кв.29, местност[жк]– ПИ с идентификатор 68134.2815.3144, съгласно КК, одобрена със заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Като забележка във визата е изведено следното: „Издадената виза не допуска намалени отстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица. За съгласуване и одобряване на инвестиционен проект и издаване на разрешение за строеж следва да се предоставят изходните данни, необходими за проектирането и за присъединяването към мрежата на техническата инфраструктура от съответните експлоатационни дружества. В случай на необходимост от изместване на елементите на техническата инфраструктура се представят указания от съответното експлоатационно дружество.”

От графичната част на визата се установява, че новопредвидената сграда е с височина до 11 м и е ситуирана свободно в имота.

По делото е назначена и изслушана съдебно-техническа експертиза (СТЕ), заключението от която е прието като неоспорено от страните. Според него с действащия план, одобрен с решение № 166 по протокол № 79/26.03.2015 г. на СОС и И., одобрено със заповед № РВР18-РА50-42/29.11.2018 г. на главния архитект на район „В.”, УПИ VIII-832,3096 е отреден за „за общ. обслужване”, като в имота е предвидена триетажна свободно стояща сграда с височина 11 м. С оспорената виза е предвидено строителство на сграда със смесено предназначение – магазини, жилища, подземен паркинг с гаражи. Предвидената сграда не е с изцяло обществено обслужващи функции. С издадената виза за проектиране не се променя начинът и характерът на застрояване на имота. С визата са дадени указания да се спазят нормативите на устройствената зона по ОУП на СО. Устройствената зона, в която попада имотът е „Смф” – смесена многофункционална зона, съгласно т.12 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с устройствени показатели: Пл. – 60%, К. – 3,5, О.. – 40%. Предвиденото с визата предназначение на сградата е съвместимо с предназначения на имотите в устройствената зона. Вещото лице е установило, че оспорената виза съответства на ОУП на СО. С нея са указани допустимите за устройствената зона показатели, както и нормативи и минимални разстояния между предвидената сграда в УПИ VIII-832,3096 към границата с УПИ II за Жс (североизточна и югоизточна граница).

Според вещото лице, обозначеното разстояние от новопредвидената сграда до бл.632 е мин. $L = H$, което отговаря на схематично положение 2 от приложение 2 към чл.81 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (Наредба № 7). Обозначеното разстояние от новопредвидената с визата сграда до границите на УПИ VIII-832,3096 е мин. 6 м до „дъно имот” и $1/3 H$ до страничната граница, с което са съобразени разпоредбите на чл.31, ал.2 от ЗУТ.

При извършен оглед на място вещото лице е установило, че предвидената с действащия план задънена [улица] с паркинг за 20 автомобила, от която се

осъществява достъпът до УПИ VIII-832,3096 не е изградена. На място е изпълнена алея с различно трасе и профил, като по делото няма данни за собствеността на имотите, попадащи в улицата. Между УПИ VIII-832,3096 и [улица] попада част от УПИ VII – за озеленяване. Предвид размера на имота за озеленяване, във визата е обозначено разстояние от 5 м от уличната регулационна линия на [улица], който в „План-схема на първостепенната улична мрежа” в част комуникационно-транспортна система на ОУП на СО е обозначен като част от първостепенната улична мрежа – улица от I. клас, което съответства на изискванията на чл.26, ал.1 от ЗУТ за разстояния между външната линия за застрояване към улиците от първостепенната мрежа и уличната регулационна линия.

От приложените по делото данни от „Софийска вода” АД се установява, че през УПИ VIII-832,3096 преминава сградно водопроводно отклонение – охраняващо бл.632А. Дадени са предписания при инвестиционно намерение за застрояване на имота предвижданото строителство да бъде разположено така, че да бъдат спазени изискванията на Наредба № 8/28.07.1999 г. по отношение на преминаващото през имота сградно водопроводно отклонение или да се изместят трасетата съгласно чл.64, ал.5 от ЗУТ. Според вещото лице, тъй като към момента няма инвестиционен проект и геодезическо заснемане, включително и на подземните проводни, не може да се даде отговор на въпроса дали ще се наложи изместване на водопроводното отклонение, преминаващо през УПИ VIII-832,3096.

По искане на оспорващите към вещото лице са поставени допълнителни въпроси. По тях експертът е дал следното заключение:

След съобразяване на допустимите устройствени показатели за зона „Смф” и след извършена справка в информационната система на Г., при която е установена площ на УПИ VIII-832,3096 от 564 кв.м., вещото лице казва, че максимално допустимата застроена площ на сградата би могла да бъде до 338,40 кв.м при условие че се спазят и посочените във визата разстояния до границите на имота и между сградите. Максималната РЗП може да достигне до 1974 кв.м, съобразявайки единствено устройствените показатели. Посочената във визата височина на сградата от 11 м предполага максимум 3 етаж или 3 етаж и един отстъп, което пък предполагало РЗП около 1200 кв.м. Във визата е посочено да се спазят изискванията на чл.31, ал.2 и ал.3, както и на чл.33 от ЗУТ.

Според вещото лице, визата не е съобразена с чл.31, ал.4 от ЗУТ. В чл.31 от ЗУТ са определени правила за разполагане на сградите на основното застрояване в урегулираните поземлени имоти, както следва: ал.2 при средно и високо жилищно застрояване нормативите за разстоянията на сградите на основното застрояване са: 1. до страничната граница на УПИ – най-малко една трета от височината на сградата; 2. до границата към дъното на УПИ – най-малко 6 м, а според ал.5 нормативите за разстояния до страничните граници на УПИ по ал.1 и 2 се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м. За частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните граници на урегулираните поземлени имоти по ал.1 и 2 се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 м. В урегулиран имот с лице към две улици разстоянията за дълбочината над 16 м се увеличават, докато достигнат стойност с 2 м по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по ал.1 и 2.

В издадената виза е указано разполагане на сградата на разстояние 1/3 Н до страничната регулационна линия на имота и съгласно правилата на комплексното застрояване (посочено е разстояние по чл.33 от ЗУТ). Във визата не са посочени

нормативните изисквания на чл.31, ал.5 от ЗУТ. Посоченото строително петно е без размери, като не е обозначена максимална дълбочина на застрояване от 16 м към страничната граница с УПИ II – за Жс, в който се намира многоетажната жилищна сграда.

При тези данни от правна страна съдът приема следното:

Процесната виза е издадена от компетентен орган, който в съответствие с чл.140, ал.7 във вр. с §1, ал.4 от ДР на ЗУТ и предвид служебно известната на съда заповед № РД-09-09-28/17.03.2021 г. на главния архитект на СО е главният архитект на район „В.” на СО.

Визата е издадена в законоустановената форма, като съдържа необходимата информация, изисквана с разпоредбата на чл.140, ал.2 от ЗУТ, а именно: основания за издаването ѝ; информация за административните актове, с които са одобрени действащият ПУП и действащата кадастрална карта; информация за допустимите устройствен показатели (допустимите плътност на застрояване, коефициент на интензивност на застрояването, минимален процент на озеленяване); устройствената зона, в която попада имотът; линии на застрояване и височини. В нея изрично е указано, че не се допуска ситуиране на новопредвидената сграда в намалени отстояния от съседни имоти и сгради, включително през улици.

При издаването на оспорения административен акт не са допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила, които да са основание за неговата отмяна. Производството е стартирало по заявление на лица, легитимиращи се като собственици на имота, за който е поискано издаването на виза за проектиране, съгласно приложените към заявлението документи за собственост. Тъй като към момента на издаване на визата, за район „В.” има одобрена кадастрална карта, визата е издадена върху комбинирана скица от кадастралната карта и подробния устройствен план. За издаването ѝ са уведомени заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ. Уведомяването е направено по реда на § 4 от ДР на ЗУТ

Процесната виза е издадена и в съответствие с приложимите материалноправни норми и с предвижданията на нормативите по устройство на територията и действащия план за застрояване.

Съгласно чл.134, ал.6 от ЗУТ, когато при прилагане на действащи подробни устройствени планове се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, в т.ч. при пристрояване и надстрояване на съществуващи сгради, без да се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона, не е необходимо да се изменят тези планове. В тези случаи конкретното застрояване се определя с виза по чл.140.

Съгласно чл.140, ал.2 от ЗУТ, визата за проектиране представлява копие (извадка) от действащ подробен устройствен план с обхват поземления имот и съседните му поземлени имоти, с означени налични сгради и постройки в него и в съседните имоти и с нанесени линии на застрояване и допустими височини, плътност и интензивност на застрояване и други изисквания, ако има такива, както и допустимите отклонения по чл.36.

От тази законова уредба следва, че за да е съобразена визата за инвестиционно проучване и проектиране с нормативните изисквания същата трябва да съответства на предвижданията на действащите за съответната територия ОУП и ПУП, като в нея се отразят наличните сгради и постройки в УПИ – обект на визата, както и в съседните му имоти и се нанесат линиите на застрояване, както и допустимите височини,

плътност и интензивност на застрояването, всички други изисквания за съответната територия, също така и допустимите отклонения по чл.36 от ЗУТ. Това означава, че с визата се отразяват максималните стойности, до които може да се достигне при предвиденото застрояване. Другото условие за издаването на виза без да е необходимо изменение на действащия ПУП е да се променят само разположението и конфигурацията на предвидените сгради, като не се променят начинът и характерът на застрояването и правилата и нормативите за съответната устройствена зона. Следователно при промяна на разположението и конфигурацията на предвидените с плана сгради, както е в конкретния случай, не е необходимо изменение на ПУП – ПЗ за тази цел, а законодателят е въвел облекчен ред за допускане на променената конфигурация – с виза по чл.140 от ЗУТ, в частност – по ал.3 на текста.

Според чл.140, ал.3 от ЗЗУТ за строежите по чл.12, ал.3, чл.41, ал.2, чл.50, 51, 58, 59, чл.133, ал.6 и чл.134, ал.6, 7 и 8, както и за обекти - недвижими културни ценности издаването на виза е задължително. Визата за проектиране се съобщава на заинтересуваните лица по чл.131 с изключение на случаите, когато са представени декларации за съгласието им с нотариална заверка на подписите или заинтересувани лица са само лицата, по чиято инициатива се издава визата. Или, за визираните в цитираната норма обекти и във връзка с чл.134, ал.6 от ЗУТ, се допуска при минимални отклонения в предвиденото застрояване, за да не се процедира изменение на ПУП, промяната и допускането на застрояването да се извърши с издаване на виза. В тази връзка самата виза по чл.140, ал.3 вр. чл.134, ал.6 от ЗУТ предполага наличието на разминаване между предвиденото в нея относно застрояването и предвижданията на действащия ПУП, но в очертаните от закона предели. В настоящия случай е допустимо застрояване за имота да се определи с визата по чл.140 от ЗУТ – когато издаването на виза за проектиране е задължително, с нея се допуска строителство, различно или непредвидено в плана за застрояване, без да се изменя самия план - чл.12, ал.3, чл.41, ал.2, чл.50, 51, чл.133, ал.6 и чл.134, ал.6 от ЗУТ. Касае се до строеж по чл.134, ал.6 от ЗУТ, поради което и по силата на чл.144, ал.1, т.3 от същия закон за него следва да бъде изготвен инвестиционен проект, което е последващата фаза от осъществяване на строителството. Тоест визата за инвестиционно проектиране е основание за изработване на инвестиционен проект. Именно с инвестиционния проект се определят конкретните параметри на застрояването, а с визата се посочват само допустимите параметри. В зависимост от фактори като формата на имота, разположението на улицата, застрояването в съседните имоти, етажността на сградата и конкретното инвестиционно намерение на възложителя, определени с инвестиционния проект, посочените във визата показатели е възможно да не бъдат достигнати. Това означава, че на етап виза за инвестиционно

проектиране няма как да бъде конкретизирано точното очертание на сградата в план, за което жалбоподателите твърдят, че има изискване, като посочват, че същото не е съобразено с нормативните изисквания за отстояния.

В случая задължителното спазване на правилата и нормативите по устройство на територията в зависимост от конкретното проектно решение за сградата (което се изяснява и конкретизира с инвестиционния проект) е регламентирано чрез вписаната във визата забележка, че не се допускат намалени отстояния към съседни имоти и сгради.

Процесният имот, за който е издадена визата попада в устройствена зона, съгласно Общия устройствен план на СО „Смф” - смесена многофункционална зона. Устройствените параметри за тази зона, според т.12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО са: плътност на застрояване – 60%, коефициент на интензивност на застрояване – 3,5 и минимална озеленена площ – 40%. В обжалваната виза за УПИ VIII-832,3096 „за обществено обслужване”, кв.29, местност[жк]е посочена същата устройствена зона – „Смф”, като са отбелязани и същите устройствени показатели. С това отбелязване се въвежда задължение при изготвяне на инвестиционния проект на бъдещата сграда да не бъдат надхвърляни предвидените за устройствената зона параметри. С това, както е посочило и вещото лице са съобразени изискванията на Общия устройствен план на територията на СО.

В т.1 от Устройствена категория „Урбанизирани територии” от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО е регламентирано, че при спазване на санитарно-хигиенните и екологичните изисквания се допуска промяна на предназначението, определено с подробния устройствен план за определени урегулирани поземлени имоти от жилищни в нежилищни и от нежилищни в нежилищни, без да се изисква изменение на ПУП. В тези случаи предназначението на бъдещите сгради се конкретизира с визата за проектиране, която се съобщава на заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ.

Спорният и подлежащ на преценка въпрос е дали са предпоставките за допускане с оспорената виза на застрояване с исканата сграда с магазини, жилища и подземни гаражи с паркинг, и дали отклоненията от ПУП са в рамките на ограниченията по чл.134, ал.6 от ЗУТ. Посочената разпоредба е приложима само ако не се променя начинът и характерът на застрояването.

Със заповед № РД-09-50-493/29.03.2010 г. на главния архитект на СО е допуснато изработването на ПУП – План за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на м.„ж.к.В.-2” в обхват от р.К.,

продължението на [улица], [улица], [улица], с който за територията се установява режим на комплексно застрояване. Като част от този план е изработен и одобрен действащия за територията на м.,ж.к. В.-2” план за застрояване, одобрен с решение № 166 по протокол № 79/26.03.2015 г. на СОС, И., одобрено със заповед № РВР18-РА50-42/29.11.2018 г. на главния архитект на район „В.”. С него УПИ VIII-832,3096 е отреден за „за обществено обслужване”, като се предвижда строеж на нова триетажна сграда за обществено обслужване с височина до 11 м (средно по характер застрояване), разположена свободно в имота.

Издадената виза не представлява изменение на ПРЗ. На основание т.1, колона 6 от устройствена зона „Урбанизирани територии” от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с издадената виза за инвестиционно проектиране е допусната промяна на предназначението, определено с ПУП – от сграда за обществено обслужване в сграда със смесена функция (от нежилищна в нежилищна функция). Допусната е и промяна на разположението и конфигурацията на предвидената с плана сграда в условията на чл.134, ал.6 от ЗУТ без да се променят начинът и характерът на застрояване.

Начинът на застрояване е определен в чл.21, ал.1 от ЗУТ, а именно като свободно и свързано. По действащия ПУП – ПЗ в имота е предвидено основно застрояване – сграда за обществено обслужване като свободно стояща сграда. Т.е. с визата не е променен начинът на застрояване.

Характерът на застрояване е определен в чл.23, ал.1 от ЗУТ, като същият е в зависимост от височината на сградите на основното застрояване – ниско, средно или високо. В случая не е налице и промяна на характера на застрояване, тъй като с визата също допуска застрояване със сграда до 11 м (средно застрояване), каквито са предвижданията и на плана. Ако се приеме, че характерът или начинът на застрояване касае и допустимите устройствени показатели за застрояване на имота, то също не е допуснато отклонение, тъй като визата повтаря като ограничение посочените в плана показатели.

Този извод се потвърждава и от заключението по изслушаната по делото съдебно-техническа експертиза, според което с издадената виза за проектиране не се променят характерът и начинът на застрояване на имота, а с нея са дадени указания да се спазят нормативите на устройствената зона по ОУП на СО, които според вещото лице са спазени. Експертът счита, че указаните минимални отстояния от границите на имота съответстват на правилата и нормативите за застрояване, доколкото все още не е изготвен инвестиционен проект. Указаните във визата стойности на устройствените показатели

съответстват на установените с действащия ПУП, както следва; Пл.60%, К.. 3.5, О..40%.

Във визата е посочена и допустимата височина на сградата. Вещото лице в съдебно заседание, проведено на 28.09.2022 г. пояснява, че за зоната няма устройствен показател за височина, поради което същата се определя или с виза или с ПУП като допълва, че в настоящия случай определената с визата височина от 11 м ($H=11$) съответства на височината по одобрения план от 2015 г.

Обстоятелството, че предвид регламентираната етажност на сградата (11 м) и площта на УПИ (564 кв.м) не може да бъде достигната максимално допустимата стойност на РЗП, не прави визата незаконосъобразна.

Във визата са указани разстояния от новопредвидената сграда до границите на УПИ в съответствие с нормата на чл.31, ал.2 от ЗУТ, потвърдено и от заключението по СТЕ, според което обозначеното разстояние от новопредвидената с визата сграда до границите на УПИ VIII-832,3096 е мин. 6 м до „дъно имот” и $1/3 H$ от страничната граница, с което е съобразена разпоредбата на чл.31, ал.2 от ЗУТ.

В тази връзка и на основание чл.33 от ЗУТ разстоянието между съществуващите и новопредвидените сгради следва да се определи при спазване на правилата за комплексно застрояване, съдържащи се в приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони – „Схематични положения за определяне на разстоянията между сградите при комплексно застрояване”. Предвид това, разстоянието между съществуващата и новопредвидената сграда във визата е посочено според Приложение № 2 към Наредба № 7.

От визата е видно първо, че е спазено изискуемото разстояние между бъдещата сграда и вх.А на съществуващата сграда (бл.632), което е минимум равно на височината на бъдещата сграда, а именно L (разстоянието между двете застъпващи се сгради) е най-малко равно на H (височината на сградата). Така е записано и в самата виза ($L=H$), което съответства на предвиденото в приложение 2 към чл.81 на Наредба № 7.

Възражението, че не е спазена нормата на чл.31, ал.4 от ЗУТ, потвърдено с отговорите на допълнително поставените към вещото лице въпроси не може да бъде споделено. На първо място, вещото лице определя, че посоченото във визата разстояние е $H=L$, следователно 11 м. Според схематично положение № 2 от приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 L се определя въз основа на височината на сградата, разположена откъм по-благоприятната за ослънчаване посока. Новопредвидената сграда в УПИ VIII-832,3096 е нежилищна и е разположена от югозапад на вх.А на

бл.632. При това положение пак според вещото лице разстоянието до най-близката фасада на блока е по-голямото от двете разстояния – нормираното Н/3 или 3,67 м до границата на урегулирания имот събрано с разстоянието на жилищния блок до същата граница или разстояние равно или по-голямо от височината на новопредвидената сграда – 11 м. Доколкото обаче разстоянието между съществуващата и новопредвидената сграда е пряко зависимо от точното очертание на последната в план, което се конкретизира с инвестиционния проект, както и с разрешението за строеж, няма как с визата за проектиране да се зададат точните отстояния, тъй като не са налице точните параметри на новопредвидената сграда. Още повече, че не са налице данни за височината на съседния жилищен блок. Конкретните градоустройствени показатели за имота се установяват с инвестиционния проект. Разрешението за строеж като индивидуален административен акт подлежи на обжалване. Визата за проектиране като извадка от ПУП трябва да отговаря на неговите предвиждания, което в случая е направено. Последващите етапи ще зададат конкретните форма и размери на бъдещата сграда, въз основа на които ще се определят и конкретните отстояния. Визата за проектиране е част от изходните данни и документите, необходими за изработването и одобряването на инвестиционните проекти (чл.12 от Наредба № 4 от 21.05.2001 г. за обхвата и съдържанието на инвестиционните проекти). Инвестиционният проект се изготвя в съответствие с предвижданията на ПУП или визата за проектиране (чл.5 от Наредба № 4). Конкретните размери на сградата в план се определят с инвестиционния проект, който е предмет на последваща разработка.

Следователно са били осъществени предпоставките по чл.134, ал.6 във вр. с чл.140, ал.3 от ЗУТ за издаване на визата, която е в рамките на уредените от закона ограничения.

По изложените съображения жалбата срещу оспорения акт като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, предл. посл. от АПК, Административен съд – София град, второ отделение, 30-ти състав,

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Етажна собственост (ЕС) с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] и Етажна собственост с адрес: [населено място],[жк][жилищен адрес] срещу виза за инвестиционно проучване и

проектиране на сграда със смесено предназначение – магазини, жилища и подземен паркинг с гаражи в УПИ VIII-832,3096 „за обществено обслужване”, кв.29, местност[жк], издадена на 17.03.2022 г. от главния архитект на район „В.” на Столична община.

Решението подлежи на обжалване с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщението пред Върховния административен съд.

Съдия: