

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

№ 8986

гр. София, 16.11.2022 г.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в закрито заседание на 16.11.2022 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

като разгледа дело номер **12347** по описа за **2021** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 и сл. от АПК, вр. чл. 215 от Закона за устройството на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба от „Стефанис“ ООД, ЕИК[ЕИК] [населено място], чрез процесуален представител адв. Д. Д. срещу Заповед № РА50-694/04.10.2021г. на главния архитект на Столична община /СО/ с която е одобрен проект на подробен устройствен план (ПУП-ИПРЗ и РУП) по отношение на имоти, находящи се в кв. 218, м. „Западно направление - етап метростанция 5-7", район „В." – СО.

Наведените основания за оспорване са за противоречие с материалните норми и допуснати съществени нарушения на административно производствените правила - чл.146, т.3 - т.4 АПК. Иска се отмяна на оспорения административен акт по подробно развити съображения.

В съдебно заседание, жалбоподателят се представлява от адв. Д. и адв. Ж., които по същество молят за уважаване на жалбата.

Ответникът – главен архитект на Столична община, се представлява от юрисконсулт А., която счита жалбата за недопустима, алтернативно неоснователна. Претендира присъждане на юрисконсултско възнаграждение.

Административен съд София град, 28-ми с-в, като обсъди становищата на страните и доказателствата по делото, и извърши проверка на оспорения акт в съответствие с разпоредбата на чл. 168 от АПК, за да се произнесе съобрази следното:

С Определение № 2410/24.03.2022г. по адм. д. № 12347/2021г. съдът е определил предмета на делото - процесуалната допустимост на жалбата на „Стефанис“ ООД и в частност доколко дружеството, в качеството си на собственик на съседен имот е заинтересовано лица по смисъла на чл. 131 от ЗУТ.

Активната процесуална легитимация за оспорване на процесния индивидуален административен акт, представлява абсолютна положителна процесуална предпоставка. В разпоредбата на чл. 131, ал. 1 ЗУТ изчерпателно е определен кръгът

на заинтересованите лица в административното производство по одобряване на устройствените планове и техните изменения, а именно собствениците и носителите на ограничени вещни права, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП по смисъла на чл. 131, ал. 2 ЗУТ.

За установяване на допустимостта на оспорването съдът е назначил и изслушал по делото съдебно-техническа експертиза. Според заключението на в.л. И. Я., което съдът кредитира изцяло, жалбоподателят „Стефанис“ ООД, ЕИК[ЕИК] [населено място] се легитимира като собственик на

- ПИ с идентификатор 68134.305.518 с площ 390 кв.м и ПИ с идентификатор 68134.305.519 с площ 74 кв.м., съгласно Нотариален акт № 66, т. L., рег. 24243, дело № 18653 от 21.06.2004г., издаден от Служба по вписванията - [населено място] за продажба на недвижим имот - „урегулиран поземлен имот, находящ се в [населено място], район „В.“, [улица], с площ от 487,50 кв. м., съставляващ по скица имот планоснимачен № 5, в квартал № 218 по плана на [населено място], местност „Центъра, (л. 26-28 и др. по делото) и скици за двата имота издадени от АГКК на 15.04.2021г.(л. 58-59 по делото). В скиците е отбелязано, че и двата имота са с предишен идентификатор 345 (68134.305.345), номер по предходен план: 5, кв.: 218.

По делото е приложена и скица на ПИ с идентификатор 68134.305.345 с площ 327 кв. м. (лист 231 по делото) издадена от АГКК на 03.01.2019г, в която е описан цитирания по-горе нотариален акт, а имотът е означен с номер по предходен план 17, кв. 218, парцел: IV- част.

- ПИ с идентификатор 68134.305.344 с площ от 346 кв. м. съгласно Нотариален акт № 137, т. L., рег. № 22126, дело № 17002 от 09.06.2004 г. на Службата по вписванията - С. за продажба на недвижим имот - „урегулиран поземлен имот, находящ се в [населено място], район „В.“, [улица], с площ от 330 кв. м., съставляващ по скица имот планоснимачен № 18, по плана на [населено място], местността „Центъра“, квартал № 218..." (л. 22-25 и др. по делото) и скица за имота издадена от АГКК (л. 230 по делото);

Съгласно справка от К.:

Поземлен имот 68134.305.518, област С. (столица), [община], [населено място], район В., вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП. Незастроен имот за жилищни нужди, площ 390 кв. м, стар номер 5, квартал 218, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-32/01.04.2016 г. на ИД на АГКК;

Поземлен имот 68134.305.519, област С. (столица), [община], [населено място], район В., вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП За второстепенна улица, площ 74 кв. м, стар номер 5, квартал 218, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-32/01.04.2016г. на ИД на АГКК;

Поземлен имот 68134.305.344, област С. (столица), [община], [населено място], район В., вид собств. частна, вид територия Урбанизирана, НТП Комплексно застрояване, площ 346 кв. м, стар номер 18, квартал 218, съгласно Заповед за одобрение на КККР № РД-18-32/01.04.2016г. на ИД на АГКК, и Заповед за изменение на КККР № 18-5294-17.06.2020/17.06.2020г. на Началник на СГКК - С..

Със Заповед № РА50-694/04.10.2021г. на главния архитект на Столична община е одобрен проект на подробен устройствен план (ПУП-ИПРЗ и РУП) както следва:

(1) Изменение на плана за регулация на УПИ II-9,10,11 за провеждане на регулационните му граници по имотните граници на имотите по кадастрална карта, създаване на нов УПИ II, отреден за имотите по кадастрална карта и с указано

конкретно предназначение - УПИ II-457,459,461 „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост", както и свързаното с това изменение на общите регулационни граници с контактните УПИ I-"за общ. обл." и УПИ IX-"за ЖС, магазини и ПГ", кв. 218, м. „Западно направление - етап метростанция 5-7", район „В." – СО.

(2) Изменение на план за застрояване (ИПЗ) за нов УПИ II-457,459,461-"за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост", кв. 218, м. „Западно направление - етап метростанция 5-7", ПИ с идентификатори 68134.305.457, 68134.305.459, 68134.305.461, район „В." – СО, съгласно приложен проект.

(3) Работен устройствен план (РУП) в териториалния обхват на УПИ I-"за обществено обслужване", УПИ II-457,459,461 „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост", УПИ IX - "за ЖС, магазини и ПГ", УПИ VIII-21 „за ЖС, магазини и ПГ", УПИ III -"за ЖС, магазини и ПГ" и УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ", кв. 218, м. „Западно направление-етап метростанция 5-7", район „В.", съгласно приложен проект, като максималната височина на най-високата точка на обектите, вкл. всички съоръжения, монтирани върху тях, не надвишава 594,50м абсолютна надморска височина по Балтийската система.

Според заключението на в.л. арх. И. Я. имотите, предмет на плана одобрен с оспорваната заповед по версията на ОУП на СО от 2007г. попадат в устройствена зона „Ц1" - „Зона на новия делови център", а тези - собственост на жалбоподателя - в устройствена зона „Ц2" - „Зона на стария градски център".

Съгласно разпоредбата на т. 9, колона 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 ЗУЗСО параметрите на застрояване в зона „Ц1" се определят с ПУП и РУП, изготвени на базата на обемноустройствени проучвания, одобрени от СОС.

Параметрите на застрояване в зона „Ц2" са: Плътност - 60 до 80%; К. - 3,5 до 5; мин. озеленена площ - 30% до 20%; котата корниз се доказва с РУП.

Във връзка с разпоредбата на § 7 ПЗР ЗУЗСО, с Решение № 693 по Протокол № 114, т. 3 от дневния ред на заседанието на СОС, проведено на 19.07.2007г., е прието решение да се изработи проект за изменение на Общия устройствен план на Столична община. Графичната част на проекта за изменение на ОУП - СО - окончателен проект, е приета от Министерския съвет с Решение № 960/16.12.2009 г. (ДВ, бр. 102 от 22.12.2009 г.), която графична версия на плана е действащата към настоящия момент.

Имотите, предмет на плана одобрен с оспорваната заповед, както и имотите собственост на жалбоподателя, съгласно действащата версия на ОУП на СО попадат в устройствена зона „Ц1" - „Зона на новия делови център". Зона „Ц1" на новия делови център е в групата на централните устройствени зони. За тях в Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО е записано следното: „Специфичен режим за ГГЦ с многофункционално предназначение - за обществено обслужващи дейности, обитаване и други допълващи функции. Не се допускат обекти за дейност и с вредни отделения и влияния. При прилагане на максимално допустимите стойности за плътност на застрояване част от озеленяването се реализира върху застрояването - хоризонтално и вертикално; мин. 25 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

Действащият подробен устройствен план за кв. 218 ПУП в обхвата на плана е одобрен със Заповед № РД-09-50-546/24.10.1994г. - регулационен план за м. „Западно направление - Метростанции"; Решение № 98 по Протокол № 32/ 10.12.2001 г. на СОС - ЧЗРКП за кв. 218, УПИ I, II, III, IV, V, VI и VII, [улица]-от 14 (36а); Заповед №

РД-09-50-1458/16.06.2007г. на главния архитект на С. - РУП за УПИ I и УПИ II от кв. 218; Заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на главния архитект на С. за ЧИЗРП и РУП за УПИ III, IV, V, VIII и IX от кв. 218; С Решение № 133 по Протокол № 29/23.02.2017г. на СОС са одобрени обемно - устройствени проучвания и са приети специфични правила и нормативи за урегулюираните поземлени имоти оформящи рамката на [улица].

По отношение на имотите на жалбоподателя представляващи УПИ IV-17,18 от кв. 218, въз основа на приложените по делото доказателства - оспорената заповед № РА50-694/04.10.2021г.; виза за инвестиционно проектиране (листове 56-57 поделото) издадена на 21.11.2008г. от главния архитект на С. и при извършените справки, СТЕ констатира, че действащият конкретно за него ПУП и РУП е одобрен със заповед № РД-09-50- 809/16.06.2008 г. на главния архитект на С. (Приложение № 1 към СТЕ).

Видно от извадката от действащият план за кв. 218 (лист 90 по делото и схемата по-долу), застрояването в УПИ I, II, IX, VIII, III и IV е свързано като начин и високо като характер (с височина от 14 ет. в УПИ I и II по фронта на [улица], с преход в етажността - 6 и М+6 ет. по фронта на [улица] в УПИ IX, VIII, III и IV). Същата информация се съдържа и представената по делото виза за инвестиционно проектиране за имота на жалбоподателя (листове 56-57 поделото).

Линията на застрояване по [улица] е обща за УПИ III, УПИ IV, УПИ VIII и УПИ IX. Отдръпната е на 4,00 м от уличната регулационна линия определяща лицата на УПИ III и УПИ IV. В РУП е приета кота $\pm 0,00$ на застрояването в УПИ IV, III, VIII и IX равна на абсолютна кота 544,00 м, а по отношение на УПИ II - 543,00 м. Определена е височина на сградите на М+6 етажа от 21,50 м, с абсолютна кота 564,40 м. Предвидени са скатни покриви с използваемо подпокривно пространство с кота на билото 4,50 м над котата на корнизата и абсолютна кота на билото - 570,00 м. Шестетажните тела на сградите са на разстояние 6,00 м от дъното на имотите и на 22,00м от средата на детската градина в УПИ VI.

В УПИ IV-17,18, собственост на жалбоподателя, съгласно графичната част на ПУП - ИПРЗ и РУП застрояването е на 3, 5, 6 и М+6 етажа, свързано (на калкан) със застрояването в УПИ III. Върху чертежа не е отразено конкретно предназначение за УПИ IV-17,18, но видно от текста на заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г., той е за застрояване с нежилищно предназначение - „за офиси, магазини и ПГ (подземни гаражи)", каквото е отразено и на извадката от действащия план на лист 90 по делото. Приложената по делото виза за проектиране е издадена върху копие - извадка от одобрения със заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на гл. архитект на С. ПУП.

Действащият за имотите на жалбоподателя ПУП - ПЗ и РУП са одобрени със заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на главния архитект на С., т. е. при действието на първоначалния вариант на ОУП на СО. Със заповедта са одобрени ИПЗ и РУП за УПИ III- „за жс, магазини и пг", IV-17,18- „за офиси, магазини и пг", VIII-21- „за жс, магазини и пг" и IX- „за жс, магазини и пг"; И. за УПИ III- „за жс, магазини и пг", IV-17, 18- „за офиси, магазини и пг", V- „за жс и магазини", УПИ III-21-„за жс, магазини и пг" и IX-„за жс, магазини и пг" и изменение на улична регулация на [улица], кв.218, м. „Западно направление".

Имотите на жалбоподателя, за които е урегулюиран УПИ IV-17,18-„за офиси, магазини и пг" са в устройствена зона „Ц2" с показатели съгласно матрицата: макс. плътност - 80%; макс. К. -до 5; мин. озеленена площ -20%; височина М+8 ет. За доказване на котата/котите на корнизата е одобрен и РУП.

С проекта, одобрен с оспорваната заповед, е одобрено изменение на плана за регулация за УПИ II-9,10,11 от кв. 218 и привеждане на границите му в съответствие с границите на имотите по кадастрална карта. Създава се нов УПИ II-457,459,461, за който е определено конкретно предназначение „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост“.

Във връзка с това изменение са променени общите за УПИ II-457,459,461 „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост“ регулационни граници С контактните му УПИ I „за общ. обслужване“ - от запад и УПИ IX „за ЖС, магазини и ПГ“ – от юг. С одобреното с процесната заповед изменение на плана за застрояване, отнасящо се за нов УПИ II-457,459,461-"за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост", кв. 218, не се променя характера („високо“) и начина на застрояване („свързано в повече от два имота“) на останалите имоти в обхвата на работния устройствен план, по сравнение с действащия ПУП.

Височината на застрояването в УПИ II и свързаното с него застрояване в УПИ I по фронта на [улица], определено с абсолютна кота 592,00 м по предходните планове, не се променя. Променя се броя на етажите, които се вмести в тази височина от 14 ет. (кота корниз 48,70 м при средна кота прилежащ терен 543,30 м) по действащия план-на М+14+А (кота корниз 48,50 м при средна кота прилежащ терен 543,50 м и терасовиден етаж в отстъп). Променя се височината на ниското тяло на сградата в УПИ II по фронта на [улица] от 6 ет. = 21,50 м (564,80) и кота било 569,30 м. на 8 ет. (М+7) = 24,90 м (568,40 м).

При запазване на начина на застрояване - свързано в повече от два имота и характера - високо застрояване (с височина повече от 15 м. по смисъла на чл. 23, ал. 1, т. 3 ЗУТ) с одобрения с процесната заповед РУП са определени конкретните линии на застрояване в УПИ II, IX, VIII, III и IV към [улица] съобразени със сервитута на съществуващия топлофикационен колектор, като са отдръпнати навътре от уличните регулационни линии. Предвид намаляването по този начин на застроена площ на сградите, е увеличена тяхната височина с един етаж - от М+6 (Н=21,50 м.) на М+7 (Н=24,40 м.) и е определена обща за петте УПИ абсолютна кота корниз от 568,40 м. По тази причина е увеличено разстоянието между новопредвидените сгради в изброените УПИ и запазващата се сграда на детската градина в УПИ VI-22 /IV „за детска градина и трафопост“/, разположена западно, от 22,00 м. на 22,40 м. до 22,50 м. С РУП не се предвиждат скатни покриви.

В съдебно заседание в.л. конкретизира, че няма увеличение на височините на сградите. Определена е кота корниз 592, което е и по стария план и доколкото защото сградата е без подпокривно пространство. В работния устройствен план, одобрен с процесната заповед над въпросната сграда в УПИ II, която е по [улица], на високата част, е предвиден допълнителен терасовиден етаж, който е в отстъп и неговата абсолютна кота е с по-малко от 4 и половина над височината на основната кота корниз на сградата в УПИ II. Тоест, с предвиждането на този терасовиден етаж отгоре не се променя височината на сградата, тъй като той е в пространството зад равнините под 45 градуса прорезани към основата кота корниз на сградата.

Уточнява още, че кота корниз отговаря на термина, който се използва в ЗУТ, височина на сграда, тоест това е височината, мерена в абсолютни мерки между средното ниво на прилежащия терен на съответната сграда и най високата точка на ограждащите стени при сградите без стрехи или пресечницата на фасадната повърхност по линията на застрояване с равнината, определяща покрива при сгради със стрехи, респективно

при сгради с корнизи също най-високата точка е кота корниз.

Кота било е точката, височината, до която могат да достигнат покривите на сградите в режим на сгради със скатни покриви, тоест във всички случаи е допустимо и не се включва във височината на застрояване, всеки един обем, който е над кота корниз или височината на сградата е вмeстен в пространството, формирано от фасадната повърхност и повърхност от 45 градуса към котата корниз. Тези елементи на сградата не се включват във височината на застрояване и не се явяват определящи. При това положение най-високата точка на елемента, който е включен в тази пирамида не може да надвишава с повече от 4 метра и половина височината на сградата или котата на корниза. Всички елементи, които са над котата на корниза и са зад повърхността под 45 градуса не се включват във височината на застрояване по нормативните правила.

В случая най-високата точка е посочена като 594,50м, но тя не се включва при определянето на височината на застрояване, защото тя се пада под повърхността от 45 градуса. Във височината на сградата не се включват пространствата и обемите, които са зад котата корниз и са под повърхност от 45 градуса. При ослънчаването се работи с физически величини и с посока на слънчевите лъчи и затова при изследването на ослънчаването за коректност на самото проучване е коментирана и височината, тази най-висока точка, която е обозначена като кота било.

Според в.л. в действащия план конкретното предназначение на имота на жалбоподателя е за офиси, магазини, подземни гаражи, което е видно от заповедта за неговото одобряване. От текста на заповед № РД-09-50-809/16.06.2008 година се установява, че имотът на жалбоподателя е за застрояване с нежилищно предназначение – за офиси, магазини и подземни гаражи“. Тоест по плана от 2008г. е за нежилищно строителство, каквото нежилищно строителство се потвърждава с изменението на РУП. За да се появи запис за магазини, офиси, жилища и така нататък трябва да има изменение на плана в неговата регулационна и застроителна съставка с определянето на конкретно предназначение, различно от това по плана от 2008г. В случая предназначението на имота от 2008г. до сега се запазва. По действащия план от 2008г. застрояването е високо като характер, то е с кота корниз повече от 15 м. По одобрения с процесната заповед план застрояването е високо с кота корниз повече от 15 м., тоест с плана от 2021г. не се променя характерът на застрояването – високо. С плана от 2008г. начинът на застрояване е свързано, какъвто е начинът на застрояване и по плана от 2021г. - свързано застрояване със застрояването в съседния имот - УПИ III. С одобрения план от 2021 г. се променя регулацията само на УПИ I и УПИ II. За УПИ IV няма промяна в регулацията и няма промяна в предназначението.

Следователно, съдът намира, че по отношение на т. 1 и т. 2 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г. на главния архитект на СО, за жалбоподателят не е налице законово предвидената възможност за оспорване по чл. 131 от ЗУТ. Имотът, собственост на „Стефанис“ ООД, а именно УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ“, не е предмет на т. 1 и т. 2 от процесната заповед - (ИПРЗ) за УПИ II-9,10,11 и контактните му УПИ I „за общ. обслужване" - от запад и УПИ IX „за жс, магазини и ПГ" - от юг от кв. 218. Не се установяват и останалите предпоставки в чл. 131, ал. 2 т. 2-т. 5 от ЗУТ – не се създава свързано застрояване между имотите, доколкото такова е било предвидено по

предходен план; не се допускат намалени разстояния, както и не се променя предназначението на имота, предмет на плана и не се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

Казано по-горе бе, че със Заповед № РА50-694/04.10.2021г. е одобрен проект на подробен устройствен план (ПУП-ИПРЗ) - изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват: на УПИ II- 9,10,11 за провеждане на регулационните му граници по имотните граници на имотите по кадастрална карта, създаване на нов УПИ II, отреден за имотите по кадастрална карта и с указано конкретно предназначение - УПИ II-457,459,461 „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост“, както и свързаното с това изменение на общите регулационни граници с контактните УПИ I- „за общ. обсл.“ и УПИ IX- „за ЖС, магазини и ПГ“, кв. 218, м. „Западно направление - етап метростанция 5-7“, район „В.“ - СО; изменение на план за застрояване (ИПЗ) за НОВ УПИ II-457,459,461-„за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост“. Застрояването, което се предвижда с атакувания проект за изменение на ПУП е високо и свързано. По отношение на УПИ IV-17,18-„за офиси, магазини и ПГ“, кв. 218 - собственост на жалбоподателя застрояването е с нежилищно предназначение - за офиси, магазини и подземни гаражи, каквото е и по действащия за имота ПУП-ИПРЗ одобрен със заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на главния архитект на С.. Не се предвиждат намалени отстояния между имота на оспорвания и процесиите имоти, предмет на обжалвания ПУП-ИПРЗ. По отношение на разстоянията между новопредвидената сграда в имота на жалбоподателя - УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ“ и страничната регулационна граница между УПИ IV и УПИ V „за жс и магазини“, СТЕ намира, че като цяло са в съответствие с чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ - равни и по-големи от 1/3 от височината на съответната ѝ част. Новопредвидените сгради в УПИ VIII, III и IV са на разстояние мин. 6,00 м. от вътрешните им регулационни граници към дъно с УПИ VI „за детска градина и тп“ от кв. 218. Разстоянията между тях и сградата на детската градина са увеличени от 22,00 м. по действащия ПУП-ПРЗ и РУП на 22,40 м. - 22,50 м. За доказване на тези разстояния е изработен Анализ на ослънчаване (листове 95 - 119 по делото), резултатите от който СТЕ намира за достоверни. Разстоянията между новопредвиденото застрояване в УПИ II, IX, VIII, III и IV в кв. 218 и съществуващото и новопредвидено застрояване в кв. 217 през [улица]се доказва с представените силуетни планове (листове 92, 93 по делото). Спазени са изискванията на чл. 32, ал. 1 във връзка с ал. 3 ЗУТ. По отношение на новопредвидената сграда разположена в имота на жалбоподателя - УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ“, видно от хоризонталната съставка на РУП, разстоянието между нея и срещулежащите ѝ през [улица], засенчващи я сгради в кв. 217, а именно: 7-етажна (Г+6+А) сграда в УПИ V-18 (16,25 м. -19,37 м.) , 6-етажна (Г+5+А) сграда в УПИ IV-19,20 (18,04 м.) и 6-етажна (6) сграда в УПИ 11-21 (17,16 м), е 26,10 м. което е повече от минимално изискуемото в конкретната ситуация разстояние между жилищни сгради 19,37 м.

По отношение на т. 3 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г. съдът съобрази следното: С т. 3 на процесната заповед е одобрен Работен устройствен план (РУП) в териториалния обхват на УПИ I-„за обществено обслужване“, УПИ

II-457,459,461 „за магазини, офиси, жилища, подземни гаражи и трафопост“, УПИ IX - "за ЖС, магазини и ПГ", УПИ VIII-21 „за ЖС, магазини и ПГ“, УПИ III -"за ЖС, магазини и ПГ" и УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ“, кв. 218, м. „Западно направление-етап метростанция 5-7“, район „В., съгласно приложен проект, като максималната височина на най-високата точка на обектите, вкл. всички съоръжения, монтирани върху тях, не надвишава 594,50м абсолютна надморска височина по Балтийската система.

Т.е. имотът на жалбоподателя е предмет на одобрения проект за РУП, респ. попада в хипотезата на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ. С Работен устройствен план се определят точно 1. разположението и очертанието на сградите в план, както и минималните разстояния между тях и до имотните граници - съобразно допустимите за съответната устройствена зона плътност и интензивност на застрояване; 2. необходимите силуети, изясняващи: максималните височини на сградите и билата им в абсолютни коти; броя на етажите; формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между сградите с оглед на правилното архитектурно-пространствено оформяне (арг. чл. 113, ал. 4 и чл. 114, ал. 1 от ЗУТ). В конкретният случай с РУП е определено бъдещото застрояване в кв. 218, показано със задължителни линии на застрояване. Линията на застрояване на новопредвидените сгради в кв. 218 е съобразена със сервитут на съществуващ топлопровод, означен в хоризонталната съставка на РУП с ширина 7,80 м. отразен е сервитута на колектор 240/240 за магистрален топлопровод 2 X 530 от „Топлофикация - София“ ЕАД. Местоположението на топлопровода и изискванията по отношение на сервитутната му зона са отразени на лист 307 по делото. С РУП е определено разположението и очертанието на сградите в план. Котирани са минимално изискуемите разстояния между тях, в т.ч. през улица и до границите на УПИ. В РУП са показани силуети от всички страни на бъдещите сгради и характерни напречни разрези в т.ч. и през улиците, като са отразени теренните нива и подземните етажи. Изясняват се максималните височини (коти корниз) на сградите в относителни и абсолютни коти и броя на етажите. С РУП не се предвиждат скатни покриви и усвоими подпокривни пространства. Доколкото с одобрения с процесната заповед РУП се конкретизира застрояването на УПИ I, II, III, IV, VIII и IX, в плана за регулация и застрояване (лист 90 по делото) и в хоризонталната съставка на работния устройствен план (лист 91 по делото) са представени таблици с предвидените устройствени параметри за всеки УПИ.

За УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и ПГ“, собственост на жалбоподателя, с плана са определени: Устройство зона Ц1; Плътност на застрояване (Пзастр.) 52%; Интензивност на застрояване (К.) 5; Максимална височина 24,40 м; Минимална озеленена площ 15%; Начин на застрояване свързано. При съобразяване на заложените в проекта параметри на застрояване и при площ на УПИ IV от 729 кв. м. пределните технически показатели на бъдещата сграда в имота са:

- Застроена площ (ЗП) = Площ на УПИ*Пзастр.=729 кв.м.* 52% = 379,08 кв. м.;
- Разгъната застроена площ (РЗП) = Площ на УПИ*К. =729 кв.м.*5=3645 кв.м.

Следва да се отбележи, че реално достижимите стойности на ЗП и РЗП са функция както от площта на имота, така и от неговите форма и размери и от съществуващите и новопредвидени сгради в съседните имоти.

СТЕ дава разликата между постижимата РЗП на сградата в УПИ IV-17,18 „за офиси, магазини и пг“ по действащ РУП и виза от 21.11.2008 г. в сравнение с РУП одобрен с процесната заповед, както следва:

1. Сградата по плана от 2008г. е на 7 етажа (М+6) с обща дълбочина на шестетажната страничната регулационна линия, съгласно чл. 31, ал. 5 ЗУТ в редакцията ѝ към времето на одобряване на плана (ДВ, бр. 65 от 2003г.). Етажите във височина след третия (М+2) са с отстъпи от страничната регулационна линия по правилата на чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Предвидени са използваеми подпокривни пространства. ПУП и РУП са изработени и одобрени без отчитане на съществуващия проходим инсталационен (топлофикационен) колектор, преминаващ през УПИ.

2. Сградата по плана от 2021 г. е на 8 етажа (М+7) с кота корниз 568,40 м. Общата дълбочина на сградата е 14,50 м. следствие на сервитута за топлопровод откъм [улица]. Етажите във височина след третия (М+2) са с отстъпи от страничната регулационна линия по правилата на чл. 31, ал. 2, т. 1 ЗУТ. Не са предвидени използваеми подпокривни пространства, но плоските покриви на етажите от 4-ти (М+3) до 8-ми (М+7) могат за се използват като покривни тераси.

3. При отчитане на изложеното, сградата по двата плана е със следните технически характеристики: 3092кв.м. общо РЗП по план от 2008г. и 2867 кв.м. по план от 2021г. или предвижданата РЗП на сградата по действащия РУП/визата от 2008 г. е с около 225 кв.м по-голяма от РЗП по РУП от 2021 г. Съгласно действащия за имота на жалбоподателя ПУП - ИПРЗ и РУП одобрени със заповед № РД-09-50-809/16.06.2008г. на главния архитект на С., УПИ IV-17,18 е с конкретно предназначение „за офиси, магазини и подземни гаражи“, т. е. за нежилищно застрояване. Застрояването, което се предвижда с атакувания проект за изменение на ПУП е високо и свързано. По отношение на УПИ IV-17,18-„за офиси, магазини и ПГ“, кв. 218 - собственост на жалбоподателя застрояването е с нежилищно предназначение - за офиси, магазини и подземни гаражи, каквото е и по действащия за имота ПУП-ИПРЗ одобрен със заповед № РД-09-50-809/16.06.2008 г. на главния архитект на С.. С проекта за РУП отстоянието през дъно на УПИ IV-17,18 към сградата на детската градина в УПИ VI от кв. 218 е определено на 22,40 м. - 22,50 м. За доказване на тези разстояния е изработен Анализ на ослънчаване (листове 95 - 119 по делото), резултатите от който СТЕ намира за достоверни. Без изменение на линията на застрояване към дъното на УПИ IV-17,18 би се увеличило засенчването на имота и сградата на детската градина, което СТЕ намира за неприемливо.

СТЕ обаче констатира, че РЗП по действащия РУП от 2008г. от 3'092 кв. м. - допустимо по ОУП на СО е недостижимо предвид наличието на колектора и формирания от него сервитут параметрите по предвижданията на плана от 2008г.

СТЕ сочи, че предвид съобразяването с теплофикационния колектор се намалява дълбочината на застрояване от 16,65 м. на 14,50 м. не само в УПИ

IV - собственост на жалбоподателя, а така също и в УПИ III, УПИ VIII и УПИ IX. С цел намаляване на загубата в РЗП в изброените УПИ, предвид намаляване на дълбочините на сградите, с РУП е предвидена увеличаване на височината им от 21,50 м. на 24,40 м. или с един етаж от М+6 на М+7.

В съдебно заседание в.л. уточнява, че по отношение на имота на жалбоподателя с РУП се увеличава използваемото пространство на последният етаж на сградата. По старият план една не малка част от пространство на последният етаж е била с ограничена височина, е била със скосяване, което не би влязло в застроена площ. С новият план се променя това скосяване и се придобива пълноценен етаж в пълния размер. Този един етаж, който е с тази форма би имал застроен площ, само този етаж, с не по-малко от 30 % повече от застроената площ, тоест има увеличение на застроената площ, респективно използваемата площ, защото при скатните покриви всичко, което е по-малко от метър и половина категорично не влиза в застроената площ. Според изменението на РУП се увеличава височината на сградата във връзка с определението в ЗУТ що е то височина на сградата. Височината на сградата се увеличава.

Вещото лице сочи още, че в планът е от 2008г. не е бил отчетено наличието на топлопровода, който е част от топлофикационната система, която обслужва и „Зона Б-5“, намираща се от южната страна на [улица]. По тази причина на теория РЗП по план от 2008г. е по-голямо от РЗП по плана 2021г. Доколкото обаче конкретното разположение или точните мерки за застрояване се определят с РУП или с виза за проектиране, наличието на топлопровода, даже и при условие, че не е налице въпросното изменение на плана от 2021г., при поискването на виза въз основа на плана от 2008г. и предвид наличието на цялата информация, в това число и на топлопровода виза, издадена 2021 г. би съдържала ограничение от гледна точка на топлопровода, респективно намаляване на застроената площ на сградата.

Предвид констатациите на СТЕ по отношение на т. 3 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г. /РУП в частта, засягаща УПИ IV-17,18/ съдът намира, че не е налице правен интерес за жалбоподателя да оспорва административният акт. Съдът прави извод, че в т. 3 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г. е позитивен за „Стефанис“ ООД административен акт, доколкото със същата се допуска и установява повече застроена площ за последният етаж на предвидената в УПИ IV-17,18 сграда, в сравнение с възможностите по плана от 2008г. Съгласно чл. 147, ал. 1 от АПК право да оспорват административния акт имат гражданите, чиито права, свободи и законни интереси са нарушени или застрашени от него или за които той поражда задължения. Доколкото заповедта не засяга пряко и непосредствено права и законни интереси на жалбоподателя по описания начин, липсва негативно засягане на заинтересуваното лице, което да предпоставки търсената защита, то самото оспорване е недопустимо по арг. от чл. 159, т. 4 от АПК.

Ето защо съдът приема, че жалбата от „Стефанис“ ООД, срещу т. 1 и т. 2 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г. на главния архитект на Столична община е недопустима, като подадена от лице, извън кръга лица по чл. 131, ал. 1 от ЗУТ, а по отношение на т. 3 от Заповед № РА50-694/04.10.2021г., при липса на правен интерес по чл. 159, т. 4 от АПК.

Предвид изложеното, Административен съд София град

О П Р Е Д Е Л И

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на „Стефанис“ ООД, ЕИК[ЕИК] [населено място], срещу Заповед № РА50-694/04.10.2021г. на главния архитект на Столична община с която е одобрен проект на подробен устройствен план (ПУП-ИПРЗ и РУП) по отношение на имоти, находящи се в кв. 218, м. „Западно направление - етап метростанция 5-7“, район „В.“ – СО.

ПРЕКРАТЯВА производството по адм. д. № 12347 по описа за 2021г. на АССГ. Определението, подлежи на обжалване пред Върховния административен съд, с частна жалба в 7-дневен срок от връчване на съобщението за изготвянето му.

Препис от определението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ: