

РЕШЕНИЕ

№ 6195

гр. София, 21.02.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 10.02.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

като разгледа дело номер **4925** по описа за **2024** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по повод подадени жалби от: 1. „Естера 2018“ ЕАД, чрез управителя Баки Б.; 2. С. Ю. Д.; 3. Б. К. Д.; 4. Г. Д. Г.; 5. Н. Е. К.; 6. В. В. В.; 7. С. С. А. и 8. В. Т. Д., всички от [населено място] срещу Заповед № САГ24-РА53-273/19.04.2024г. на Главен архитект на Столична община, с която е одобрено изменението на Подобен устройствен план, както следва:

1. Изменение на план за регулация на УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“ и свързаното с това изменение на плана за регулация на УПИ VII-2152, кв. 128 м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV“, район „Т.“ СО и 2. Изменение на план за застрояване на нов УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“, кв. 128 съгласно приложения проект и без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и сгради, вкл. през улица.

С жалбите се иска отмяна на оспорената заповед при следните съображения: Със Заповедта са приети следните изменения: изменение на план за регулация / ПР/ на УПИ V-1744 – „за обществено обслужване и офиси“ за образуване на ново УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“; свързаното с това изменение на план за регулация /ПР/ на УПИ VII-2152, кв. 128 м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV част“, район „Т.“ СО; изменение на план за застрояване на нов УПИ V-781, 2500.

„Естера 2018“ ЕООД е собственик на имот с идент. № 68134.1007.2181 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, с последно изменение, засягащо имота от 16.02.2021г., с площ 3 374 кв.м. с трайно предназначение на територията – урбанизирана и НТП – високо застрояване /над 15

метра/, предишен идент. № 68134.1007.1748 и номер по предходен план 1315, кв. 128, парцел II-779, 780, който имот, съгласно действащия план за регулация и застрояване представлява УПИ III-779, 780 „за многофункционална сграда“, кв. 128, м. „К. вада“ . Дружеството е собственик на построената в имота „Многофункционална сграда с офиси, ателиета, жилища и подземни гаражи“, находяща се в ПИ с идент. 68134.1007.1748 /нов 68134.1007.2181/, УПИ III, кв. 128, която сграда е въведена в експлоатация с П№СТ-05-23/23.01.2023г. на Началника на ДНСК.

Сочат, че техният имот е непосредствен съсед на новообразувания с оспорената заповед. Твърдят, че не са уведомявани за същата, а са узнали за нея при справка в НАГ по отношение на техния имот на 26.04.2024г.

Намират, че заповедта е издадена в противоречие с процесуалните правила и материалния закон. Същата не съдържа фактически основания за приложение на процедурата по чл. 128 , ал.14 и чл. 135а, ал.1 от ЗУТ. Изменението на ПРЗ е процедирано без издаване на предварителна заповед за допускането ѝ. Последното почива на факта, че органът е приел, че заинтересовани в производството са само вносителите на проекта и поради това е приложил чл. 135а от ЗУТ.

С оспореното изменение към стар УПИ IV-1744 се присъединява ПИ с идент. № 68134.1007.2500, част от УПИ VII-2152, като се изменя предназначението на тази част от УПИ VII.

Съгласно действащия ПРЗ, УПИ VII-2152 е с отреждане „за озеленяване и трафопост“, като с предвиденото изменение на ПРЗ в тази част същият се преотрежда за „обществено обслужване“ за едноетажна сграда и трафопост. Със сигурност е налице промяна на предназначението на тази част от имота. Поради това, са налице заинтересовани страни и не е налице хипотезата на чл. 135а от ЗУТ.

С одобреното изменение се допуска изменение на плана за застрояване на съществуващия УПИ IV-1744 в новообразувания УПИ V-781, 2500 от средноетажно във висоетажно застрояване. Изменя се и характерът на застрояване, тъй като досега предвиденият е две свободностоящи триетажни сгради с по една странична едноетажна секция, а новопредвиденото е нова двусекционна сграда с лява секция с гаражи, магазини и офиси с кота корниз 49.90 метра и дясна секция с две нива магазини и мисочина 9.00 метра.

Делото е образувано и по жалба на следните физически лица: С. Д., Б. Д., Г. Г., Н. К. и В. В., С. А. и В. Д., всички от [населено място].

Изброените лица са собственици на обекти – жилища в сграда, построена в ПИ с идент. № 68134.1007.1899 и идеални части от сградата, съставляващ УПИ VI-1729, кв. 1007 по плана на С..

Молят за отмяна на заповедта, като считат, че при издаване на същата не са изяснени в пълнота всички относими обстоятелства, същите не са уведомявани в противоречие със закона, както и са налице намалени отстояния до съседни имоти, вкл. техния собствен.

Молят за отмяната ѝ.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателите „Естера 2018“ ЕАД , С. Д., Б. Д., Г. Г., Н. К. и В. В. се представляват от адв. С. с редовно пълномощно. Поддържа жалбата и моли да бъде уважена. Претендира разноска по списък и представя писмени бележки.

Жалбоподателите С. А. се представлява от адв. Т., който поддържа жалбата и претендира разноските по списък. Прави възражение за прекомерност на

възнаграждението на „Билд топ лукс“ ООД.

Жалбоподателят В. Д. не се явява и не се представлява.

Ответникът Главен архитект на Столична община се представлява от юрк К., който оспорва жалбата. Прави възражение за прекомерното разноските на жалбоподателя.

Заинтересованите страни „Бокал инженеринг 1“ ООД и „Бокал проект“ ЕООД се представляват от адв. Ф. с редовно пълномощно. Намира жалбата за недопустима и моли делото да бъде прекратено. При условията на евентуалност, моли същата да бъде оставена без уважение. Претендира разноски по списък, който представя.

Заинтересованата страна А. Сурвилло се явява лично и оспорва жалбата, като намира акта за законосъобразен.

Заинтересованите страни М. С., Б. С. и М. С. не се явяват и не се представляват.

Заинтересованата страна „Билд топ лукс“ ООД се представлява от адв. А. с редовно пълномощно. Моли жалбите да бъдат оставени без разглеждане, алтернативно да бъдат отхвърлени. Претендира разноските по списък, който представя.

Заинтересованата страна Кмет на район „Т.“ СО се представлява от адв. Р.. Оспорва жалбите и претендира разноските по делото.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и въз основа на закона, намира следното:

Основателни се явяват възраженията на заинтересованите страни по отношение на жалбоподателите С. Д., Б. Д., Н. К. и В. В., които, въпреки двукратното указание на съда да представят документи, удостоверяващи правото им на собственост или друго вещно право върху засегнат от проекта имот, не го сториха. Поради това, техните жалби следва да бъдат оставени без разглеждане, а делото в тази част прекратено.

Останалите жалби са процесуално допустими, при съобразяване с правото на собственост на жалбоподателите върху съседни имоти и обекти на процедирания такъв и предвид обема на разработката, като подробни съображения за това съдът ще изложи по-долу.

По фактите се установява следното:

Към делото е представена административната преписка по издаване на акта, която ответникът заявява, че е в цялост.

Видно от нея, преписката е процедирана по подадено заявление №САГ23-ГР00-1736/11.07.2023г. от „Бокал инженеринг 1“ ООД и А. Сервилло с искане за одобряване на проект за ПУП-ИПР за УПИ V-1744 „за обществено обслужване и офиси“ за създаване на нов УПИ V- 781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“, както и свързаното с това изменение на УПИ VII-2152 и ИПЗ за нов УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“ , кв. 128, местност „К. вада и местност „Ю. парк“ IV, район „Т.“.

Същото е преработено по указание на органа след решение на ОЕСУТ. Първоначално подаденото такова е от 02.05.2023г. / л. 135 по делото/. Към същото са приложени ПУП-ИПР3- част „Регулация“ / л. 141 по делото/, придружено с обяснителна записка и комбинирана скица, изготвени от лице с проектантска правоспособност, кадастрални скици на процедираните имоти; пълномощно от М. Р., в качеството му на управител на „Билд топ лукс“ ООД като собственик на идеални части от имот с ПИ 68134.1007.2500 в полза на Б. К.; Пълномощно от М. С., Б. С. и М. С. в качеството на собственици на идеални части от имот с ПИ 68134.1007.2500 в полза на Б. К.; Нотариален акт за собственост от 25.02.2022г., с който „Билд топ лукс“ ООД придобива собственост върху S идеална част от имот с ПИ 68134.1007.2500;

нотариален акт от 25.02.2022г., с който „Бокал проект“ ООД придобива ј идеална част върху имот с ПИ 68134.1007.2500, документ за собственост на А. Сурвилло за имот с ПИ 68134.1007.781; Предварителен договор от 10.10.2023г., сключен между Й. Сурвилло като пълномощник на А. Сурвилло, М. С. лично и като пълномощник на Б. С. и М. С., Б. К. като пълномощник на „Б. топ лукс“ и „Бокал проект“, като съсобственици на имот с ПИ 68134.1007.2500 по чл. 15, ал.3 от ЗУТ за чредяване на съсобственост върху новообразувания имот.

С оспорената заповед е възприето следното от фактическа и правна страна:

Постъпило е заявление №САГ23-ГР00-1736/11.07.2023г. от „Бокал инженеринг 1“ ООД и А. Сурвилло с искане за одобряване на проект за ПУП-ИПР за УПИ V-1744 „за обществено обслужване и офиси“ за създаване на нов УПИ V- 781, 2500 „ за обществено обслужване и офиси“, както и свързаното с това изменение на УПИ VII-2152 и ИПЗ за нов УПИ V-781, 2500 „ а обществено обслужване и офиси“ , кв. 128, местност „К. вада и местност „Ю. парк“ IV, район „Т.“.

Имотът – предмет на плана попада съгласно ОУП в устройствена зона „СМФ“ – т. 12 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

С писмо №САГ23-ГР00-11.07.2023г. е изразено положително становище от Кмета на район „Т.“ СО за процедуриания ПУП. С предходно писмо от 22.08.2023г. от Главен архитект на район „Т.“ органът е информиран за предприети действия по съставяне на акт за общинска собственост за имот с идент. 68134.1007.2501, поради възникнали неточности по мероприятия с отчуждаване.

Органът процедира предложението по чл. 135, ал.1 от ЗУТ, без издаване на заповед за разрешаване и по чл. 128, ал.4 от ЗУТ – без съобщаване на проекта , тъй като заинтересованите лица в производството са само лицата, по чиято инициатива се изменя планът.

Проектът е разгледан на заседания на ОЕСУТ, обективиран в протокол от 28.11.2023г. т.15. Проектът е приет със служебни предложения: хигиенната зона на хлораторната станция да се покаже и в част ИПР да се изпише с думи вида му; да се уеднакви предназначението на новия УПИ в частите на проекта и в таблицата за постигнати параметри; да се нанесе височината на двуетажното застрояване; да се означат промените на вътрешнорегулационните граници със щрих. Със заявление от 10.04.2024г. е внесено ново заявление с отразяване на направените предложения съгласно указанията на ОЕСУТ.

Органът приема, че искането е направено от заинтересовани лица – от А. Сурвилло като собственик на ПИ с идент. 68134.1007.781 и „Бокал проект“ ЕООД, „Бил топ лукс“ М. С., Б. С. и М. С. чрез пълномощници – като собственици на ПИ с идент .№68134.1007. 2500- предмет на плана.

Изразено било съгласие от Кмета на район „Т.“ във връзка с упражняване на правото на собственост върху имот с идент. № 68134.1007.2501 – общинска собственост.

Действащият план за местността „К. вада“ и местността „Ю. парк IV“ е одобрен с Решение № 13 по протокол № 18/13.11.2000г. на СОС, Заповед № РД-09-50-1120/21.12.2012г. на Главен архитект на СО , Решение № 495 по Протокол № 66/24.07.2014г. на СОС, Решение № 45 по протокол №24/2001г. на СОС, Решение № 294 по протокол 53/2018г. на СОС. КККР за територията са одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на ИД на АГКК, последно изменение на 30.05.2019г.

С ПР се предвижда изменение на действащия ПУП – изменение на плана за регулация на УПИ V-1744 „за обществено обслужване и офиси“ като към същия се

присъединява ПИ с идент . 68134.1007.2500, който е част от УПИ VII-2152, с цел създаването на нов съсобствен УПИ V-781, 2500 „ за обществено обслужване и офиси“ по имотните граници на ПИ с идент. 68134.1007.781 и ПИ с идент. 68134.1007.2500 и остатъчен УПИ VII-2152.

Прието е, че е налице основание по чл. 134, ал.1, т.1 във връзка с ал.2, т.6 от ЗУТ.

Лицето към улица на новообразавувания УПИ се осъществява по действащата улична регулация.

С плана за застрояване в новия УПИ е предвидено изграждане на високо като характер застрояване с преходи в етажността и свободно като начин на застрояване на нежилищна сграда за обществено обслужване с височина до 49.80 метра / Г+М+4оф+9/.

Прието е, че проектът е разботен при спазване на изискванията на чл. 35, ал.2 от ЗУТ до вътрешните регулационни линии на УПИ, както на чл. 26, ал.1 от ЗУТ относно външната линия на застрояване.

Конкретното предназначение на имота „за обществено обслужване и офиси“ се запазва, както и новопредвиденото в същия застрояване съответства на ОУП – зона „СМФ“.

Така мотивиран, органът е приел оспорения акт.

От назначената и приета по делото Съдебно-техническа експертиза се установява:

Съгласно приет с Решение №45 по Протокол № 24/30.01.2001г. ПУП, УПИ IV от кв. 80 е отреден за озеленяване и трафопост. С ИПР за УПИ IV „за озеленяване и трафопост“ от кв. 80 на м. „К. вада“, одобрен със Заповед №РД-09-50-154/07.03.2014г. на Главния архитект на СО е създаден нов УПИ IV „за озеленяване и трафопост“ и УПИ V-2227 „за жилищно строителство, обществено обслужване и офиси“.

С Решение № 495/24.07.2014г. е одобрен проект за изменение на план за регулация по о.т. 107 – о.т. 535 – о.т. 702 – о.т.180 – о.т.61а; о.т. 61 – о.т. 62- о.т. 65 – о.т. 63а – о.т. 65а; п о т. 65- о.т. 365- о.т.221 – о.т. 384 – о.т. 521 – о.т. 15 на местността „К. вада“ за създаване на нови улици, като е отпаднала предвидената улица от о.т. 541- 107г- о.т.544. В Решението е посочено, че изменението на плана за улична регулация води до изменение на прилежащите УПИ. За [улица]- 107г – о.т.544, прилежащи са УПИ V-1744 от кв. 128 и УПИ IV „за озеленяване и трафопост“ от кв. 80. С плана е предвиден УПИ VII-2155, без определено предназначение от кв. 128.

В ПУП, одобрен с Решение №495/2014г., за УПИ VII-2152, предходен УПИ IV-за озеленяване и трафопост не е посочено конкретно предназначение. Имотът попада в смесена многофункционална зона „Смф“, съгласно ОУП на СО.

УПИ IV- за озеленяване и трафопост и ТП от кв. 80 е създаден с ПУП, одобрен с Решение №45 по протокол24/30.03.2001г. с проект за изменение на план за регулация за кв. 80 м. „К. вада“, одобрен със Заповед № РД-09-50-154/07.08.2014г. на Главния архитект на СО от УПИ IV „за озеленяване и трафопост“ по плана от 2001г. са образувани нов УПИ IV“ за озеленяване и трафопост“ е УПИ V- 2227 „за жилищно строителство, обществено обслужване и офиси“. С Решение № 495/24.07.2014г. на СОС е образуван УПИ VII-2152 без посочено предназначение, включващ УПИ IV „за озеленяване и трафопост“ по плана от 2001г. и и част от отпадналата [улица]. С плана са променени границите на кв. 128, като е предвидена алея между УПИ V-2227 от кв. 80 и УПИ VII-2152 от кв.128.

УПИ V-1744, кв. 128 и ПИ 68134.1007.2500 попадат в 150 – метровата зона около хлораторната станция на резервоар „Д.“, която е зона с ограничения върху

територията.

Съгласно ОУП на СО, устройствената зона, в която попадат имотите, е смесена многофункционална „Смф“. УПИ V е отреден за обществено обслужване и офиси. УПИ III-779, 780 е отреден за многофункционална сграда. Съгласно застроителната част на плана, одобрен през 2017г., сградата на УПИ III-779, 780 е със смесено предназначение и височина $3M+3A/G+8$, с отстъпи във височината в посока запад, което е дъното на имота на „3M/G, $H<13,5$ 2M/G, $H<9$, M/G, $H<5$. За сградата в УПИ III е издадено Разрешение за ползване №СТ-05-23/23.01.2023г.

УПИ III-779, 780 „за многофункционална сграда и УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“ имат обща регулационна граница – странична за двата имота, тъй като и двата имота имат лице към [улица], откъдето посредством тупик се осъществява транспортният достъп . До УПИ V има достъп и от задънена улица от запад. По графични данни от К., изградената сграда в УПИ III е ситуирана около 5-6 метра от страничната регулационна граница с УПИ V-781, 2500. В графичната част на оспорения план е посочено разстояние между сградите в двата имота 19. 5 метра в частта от сградата в УПИ V, която е с височина 9 метра и реализираната сграда в УПИ III, която е с височина до 49.5 метра, при нормативно разстояние по чл. 31 от ЗУТ, както следва: $9/3+49.5/3=19.5$ метра. Частта от сградата в УПИ V с височина до 49.8 метра е отдръпната спрямо високоетажната част / $H<49.5$ м/ на сградата в УПИ III, като отдръпването е обозначено с прекъсната линия в плана за застрояване.

Съгласно одобрения със Заповед №РД-50-626/05.10.2017г. на Главния архитект на СО ПУП, допълнителните секции на сградата в УПИ III-779, 780 са ситуирани към дъното на имота и са обозначени 3M/G, $H<13.5$; 2M/G, $H<9$ и M/G, $H<4.5$. Допълнителните секции, предвидени с плана, са нежилищни и не са съобразени с изискванията за дълбочина на застрояване за жилищни сгради – чл. 31, ал.5 от ЗУТ.

Изискванията за разстояния на нежилищни сгради до вътрешните граници на УПИ са предвидени в чл. 35, ал.2 от ЗУТ. Предвиденото с оспорения план разстояние в УПИ III и УПИ V е съобразено с жилищната функция на изградената жилищна висока сграда в УПИ III.

Вещото лице е приело, че разпоредбата на чл. 32, ал.3 от ЗУТ е относима за разстояния между сгради през улица и през дъно на имот, а общата граница между УПИ III и УПИ V е вътрешна за имотите и се определя като странична, поради това, че и двата имота имат лице на [улица], поради което същата е неотнесима.

Допълнително назначената съдебно техническа експертиза, изготвена от арх. Б. В., във връзка с поставени и допълнителни въпроси от заинтересованите страни, установява следното:

След справка в архива на НАГ по отношение на налични актове за регулация и застрояване на спорните имоти е установено:

Относно имот УПИ V-1744, КВ. 128, М. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV“:

1. Частичен застроителен и регулационен план за м. „К. вада“ , кв.128-УПИ от I до VI, одобрен с Решение 13 по протокол № 18/13.11.2000г. на

СОС, съгласно който план УПИ V-1744 е отреден за жилищно строителство с две сгради на три етажа и ниска магазинна част;

2. Застроителен и регулационен план за м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV част“ , одобрен с Решение 45 по протокол № 24/30.01.2001г. на СОС, съгласно който регулационната част на УПИ V-1744 е показана със син цвят без изписано отреждане. В ЗРП за целия квартал 128 , вкл. УПИ V-1744 е задраскана матрицата с показатели за застрояване, описано е основанието – протокол 18/13.11.2000г., решение № 13, а в текстовата част на решението е описано , че ЗРП се отнася за парцелите от кв. 128, които са предназначени за мероприятия на Държавата и Общината;

3. Решение № 147 по протокол № 40 от 18.07.2002г. на СОС ца ЯФГ, което не се отнася за кватал 128;

4. Заповед № РД -09-50-1120/21.12.2012г. на Главен архитект на С. за изменение на План за регулация и застрояване на УПИ I, II, III, IV и VI. В графичната част на това изменение е показано със зелен цвят промяна на отреждането и на УПИ V-1744 „за обществено обслужване и офиси“, но УПИ V-1744 не фигурира в текстовата част на заповедта. В констативната част на заповедта е описано, че изменението на плана не се одобрява за УПИ V-1744, кв. 128 поради липса на съгласие и уважено възражение с протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-4/24.01.2012г., т.12.

5. Заповед № РД-09-50-154/07.03.2014г. на Главен архитект на С. за изменение на план за регулация и застрояване на УПИ IV „за озеленяване и трафопост“, кв. 80, като в това изменение УПИ V-1744, кв. 28 / през улица/ е показано със син цвят „ за жилищно застрояване“, без да е изписано отреждане.

6. С Решение № 495 по протокол № 66/24.07.2014г. на СОС е одобрен проект за изменение на план за регулация по по о.т. 107 – о.т. 535 – о.т. 702 – о.т.180 – о.т.61а; о.т. 61 – о.т. 62- о.т. 65 – о.т. 63а – о.т. 65а; п о т. 65- о.т. 365- о.т.221 – о.т. 384 – о.т. 521 – о.т. 15 на местността „К. вада“ за създаване на нови улици, като е отпаднала предвидената улица от о.т. 541- 107г- о.т.544. В Решението е посочено, че изменението на плана за улична регулация води до изменение на прилежащите УПИ, вкл. УПИ V-1744, но според експертизата изменението е по отношение на регулационните линии, предвид отпадналите улици, а не по отношение на отреждането на засегнатите имоти. В решението се описва само отпадане на улици и отпадане на УПИ „ за инженерна инфраструктура“ от кв. 103 и кв. 120, но не и на УПИ V-1744, кв. 128, нито конкретно предвиждане „ за обществено обслужване и офиси“ за същия.

7. Решение №294 по протокол № 40/17.05.2018г. за поправка на ЯФГ не се отнася до УПИ V-1744, кв.128.

Изведен е извод, че съгласно оспорения в настоящото производство план УПИ V-1744 с нов номер V-1744, 2500 е посочено, че не се променя отреждането, тъй като същото е било „за обществено обслужване и офиси“. Последното не се споделя от вещото лице, тъй като липсват данни кога е променено отреждането на имот V-1744 преди последната процесна промяна в отреждане „общ. обслужване и офиси“ от „жилищно строителство“, каквото е било предвидено с Решение № 13 по протокол №18/13.11.2000г. на СОС.

С процесния ПУП – ИПРЗ в новообразувания УПИ V-781, 2500 с отреждане „за обществено обслужване и офиси“ е предвидено свободностоящо високоетажно застрояване с отстъпи във височината /Г+М+4оф+9с Н <49.80м, и 2М с Н < 9.00м/. Новопредвиденото УПИ V-781, 2500 граничи с УПИ III-779,780 и УПИ VI-1729, като за двата имота общите граници с процесния имот са странични регулационни граници.

Между сградите в УПИ III-779,780 и двуетажната част от застрояването в УПИ V-781, 2500 е посочено разстояние 19.5 м, което съответства на изискванията на чл. 31, ал.4 от ЗУТ, относими за жилищни сгради, а двата имота са с нежилищно предназначение. Реализираната сграда в УПИ III-779, 780 е „многофункционална сграда с офиси, ателиета, жилища и подземни гаражи“ съгласно РП №СТ-05-23/23.01.2023г., поради което същата не се явява жилищна по арг. от т.29 на §5 от ДР на ЗУТ.

Между новопредвидените сгради в УПИ V-781,2500 „за обществено обслужване и офиси“ и УПИ VI-1729 „за търговия и жилища“ не е посочено разстояние. В оспорената заповед се сочи, че не се допускат намалени отстояния към съседни имоти и/ или сгради „въз основа на одобрения план за застрояване не може да се издава виза за проектиране , да се одобрява или съгласува инвестиционен проект и да се издава разрешение за строеж с допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/ или сгради, вкл. през улица.“

Конкретните отстояния ще се доказват в бъдещи производства със самия инвестиционен проект при спазване на устройствените показатели на имота.

С оглед това, експертизата е направила извод, че с процесния ПУП – ИПРЗ не се допускат намалени отстояния към съседни имоти и/ или сгради.

УПИ III-779,780 и УПИ VI-1729 нямат обща граница с УПИ VII-2152, поради което не са съседни имоти.

Предвиденото застрояване в процесния ПУП за УПИ -1744 не въвежда сервитути или други огрничения в режима на застрояване и ползване на

УПИ VI-1729 и УПИ III-779,780.

След оцифряване на сканирано копие на ИПР, одобрено с Решение №495 по протокол 66/2014г. на СОС, контура на създадените с този план УПИ V-1744 и УПИ VII-2152 и контура на ПИ с идент. 68134.1007.2500 и поставянето им върху копие от плана, одобрен с Решение 45 по протокол №24/2001г. на СОС и съобразно с изменението, одобрено със Заповед №РД-09-50-1120/21.12.2012г. на Главния архитект на С., територията на имот №68134.1007.2500 попада в [улица], а съгласно плана, одобрен със Заповед № РД-09-50-154/07.03.2014г. на Главния архитект на С. имотът попада в [улица]-107в.

С Решение №495 на СОС от 2014г. е одобрен проект за изменение на план за регулация и е отпаднала [улица].т.541б.107а / [улица] и УПИ VII-2152 и пешеходен достъп от запад на УПИ VII-2152.

Направен е извод, че територията на имот с идент. 68134.1007.2500 по КК не е била част от УПИ IV – „за озеленяване и трафопост“, кв.80.

Следователно, съдът приема, че заинтересованите страни в производството А. Сурвилло, М. С., Б. С., М. С., „Билд топ лукс“ООД и „Бокал проект“ ЕООД са заявили намерения за учредяване на съсобственост по реда на чл. 15, ал.3 от ЗУТ в новопроектирания процесен имот УПИ V-781, 2500, кв. 128, м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV“ по плана на С.. Проектът е съгласуван с Кмета на район „В.“, също заинтересована страна в производството, с оглед упражняване на правото на собственост на Столична община върху имот с ПИ 68134.1007.2501.

Проектът е процедиран по реда на чл. 135а от ЗУТ, който предвижда, че Заповед по чл. 135 не се издава в случаите, когато при изменение на влезли в сила подробни устройствени планове заинтересовани лица са само лицата, по чиято инициатива се иска изменението. С оглед това, не е проведена предварителната процедура по чл. 135 от ЗУТ, както и не са уведомявани заинтересовани страни, като е прието, че няма такива по преписката.

Заинтересовани лица по смисъла на специалния Закон за устройство на територията са собствениците, носителите на ограничени вещни права и концесионерите според данните от имотния регистър, а до неговото въвеждане - по данни от кадастралния регистър, когато недвижимите имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на плана, съгласно чл. 131, ал.1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 131, ал.2 от ЗУТ, непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план недвижими имоти са:

1. имотите - предмет на самия план; 2. съседните имоти, когато с подробния устройствен план се създава свързано застрояване между тях и

имот или имоти, включени в обхвата на плана; 3. съседните имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния; 4. съседните имоти, когато се променя предназначението на имота - предмет на плана; 5. имотите, за които с предвижданията на плана се въвеждат ограничения в режима на застрояване и ползване.

В процесния случай, с оспорената Заповед от една страна се променя планът за регулация чрез обединяване на два съседни имоти в един общ, като се обединяват ПИ 68134.1007.781, който е идентичен с УПИ V-1744 и част от УПИ VII-2152, която съответства на ПИ с №68134.1007.2500, което води до изменение и на УПИ VII-2152, част от който е имотът – общинска собственост, като се образува нов УПИ V-781, 2500. Със същата заповед се предвижда отреждане за новообразувания имот „за обществено обслужване и офиси“, както и се променя характерът на застрояването от нискоетажно във високоетажно застрояване.

Налице е и изричен диспозитив в оспорения акт, който допуска изменение на плана на застрояване.

От приложените по делото доказателства, вкл. приетите по делото съдебно-технически експертизи съдът обосновава извод за наличие на промяна на отреждането в новообразувания УПИ V-781, 2500, кв.128 предвид следното:

УПИ V-1744, кв.128 е бил с отреждане „жилищно застрояване“, тъй като не е попаднал в обхвата на Заповед № РД -09-50-1120/21.12.2012г. на Главен архитект на С. за изменение на План за регулация и застрояване на УПИ I, II, III, IV и VI. В графичната част на това изменение е показано със зелен цвят промяна на отреждането и на УПИ V-1744 „за обществено обслужване и офиси“, но УПИ V-1744 не фигурира в текстовата част на заповедта. В констативната част на заповедта е описано, че изменението на плана не се одобрява за УПИ V-1744, кв. 128 поради липса на съгласие и уважено възражение с протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-4/24.01.2012г., т.12. Същото е видно и от последващо одобрение на изменението на съседен имот УПИ IV „За озеленяване и трафопост“ , кв. 80, в който план УПИ V-1744 е отразен със син цвят –за жилищно застрояване, без да е изписано отреждане. Следователно, действителното действащо отреждане на УПИ V-1744, кв.128 следва да е предвиденото с Решение № 13 по Протокол № 18/13.11.2000г. на СОС, което е ниско жилищно застрояване. Същото е видно и от извадките от КККР по отношение на ПИ с идент. 68134.1007.781, който е идентичен с процедираното УПИ V-1744. Следователно, с процесното изменение се изменя и отреждането на тази част от новообразувания имот.

Аналогични са съображенията на съда и по отношение на ПИ 68134.1007.2500, който се придава към новообразувания УПИ. Същият е бил част от УПИ VII-2152, който също се изменя вследствие от процесната заповед. Според данни от експертизата на арх. Б., УПИ VII-2152, кв. 128 е одобрен с Решение № 495/2014г. на СОС , с който са създадени нови улици, но за този имот не е предвидено отреждане. Не се установява с последвалите изменения на ПРЗ да е присвоено отреждане за този имот. От приетата СТЕ на арх. В. и изчертаното към нея приложение следва, че придадената част е попадала в УПИ, отредено за улица. Поради това, на още по-голямо основание следва, че с процесния план частта от УПИ VII-2152, която съответства на ПИ с идент. 68134.1007.2500, която се придава към новообразувания имот, се преотрежда, т.е. налице е предвидено конкретно застрояване за първи път.

Съгласно т. 41 от §5 към ДР на ЗУТ, „Промяна на предназначението“ на обект или на част от него е промяната от един начин на ползване в друг съгласно съответстващите им кодове, представляващи основни кадастрални данни и определени съгласно Закона за кадастъра и имотния регистър. Съгласно чл.13, ал.2 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри, класификаторът за начина на трайно предназначение на териториите и съответните кодове е определен в приложение № 3. Видно от приложение №3, за всеки от посочените видове територии е предвиден различен код, което води до извод за наличие на промяна на предназначението на терените – предмет на плана. Налице са различни кодове, вкл. по отношение на етажността на застрояването, като за „ниско жилищно застрояване“ е предвиден код 100, а за „високо жилищно застрояване“ е предвиден код 1030, а за „комплексно застрояване“ е предвиден код 3120, 3130. От горното следва, че дори и само характерът на застрояване / както е предвидено в обяснителната записка – от нискоетажно във високоетажно/ води до извод за промяна на предназначението на новообразувания имот.

Предпоставките за придобиване качеството на заинтересовано лице по чл. 131 ЗУТ са предвижданията именно на ПУП, а не на ОУП, който няма пряко приложение спрямо конкретния имот. Посочено е, че предмет на Общия устройствен план са „територии“ и „устройствени зони“, а не „поземлени имоти“, като конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробен устройствен план, чиито предвиждания са задължителни за инвестиционното проектиране - чл. 8 и чл. 108, ал. 1, изр. 2 ЗУТ. В този смисъл, например, определение № 699/22.01.2024 г. по

адм. д. № 110/2024г. на ВАС, II отд., определение № 2324/27.02.2024 г. по адм. д. № 1728/2024 г. на ВАС, II отд.

Последното обосновава право на жалба на подателите на жалбата като правнозаинтересовани.

Този извод води и до основателност на оспорването дори и само на това основание.

Органът е процедирал преписката по реда на чл. 135а от ЗУТ, като е приел, че не следва да уведомява други и различни лица, освен собствениците на обхванатите от плана имоти, както и че не следва да издава заповед по чл. 135, ал.3 от ЗУТ, с която се разрешава исканото изменение и която подлежи на самостоятелен и отделен контрол за законосъобразност. Последното е в противоречие с изискванията на цитираната разпоредби, както и накърнява правото на участие на засегнати в производството лица.

Последното представлява съществено нарушение на административнопроизводствените правила и води до противоречие на заповедта с материалния закон.

Не е спазена предварителната процедура за издаване на заповед за разрешаване на ПУП, каквато процедура е задължителна при промяна на предназначението на имотите в разработката.

Не е налице уведомяване на заинтересовани страни.

За пълнота съдът намира, че съгласуването на проекта от Кмета на район „В.“ СО в качеството му на упражняващ правото на собственост на СО в имот с идент. № 68134.1007.2152, който попада в УПИ VII-2152, предмет на разработката, не е достатъчно, за да се приеме, че е налице хипотезата на чл. 135а от ЗУТ, тъй като нормата предписва всички собственици на имоти, включени в разработката, да са подали заявление, което не е еднозначно със съгласие.

Провеждането на предварителна процедура по разрешаване на разработката, както и уведомяване на засегнатите лица по чл. 131, ал.2 от ЗУТ би могло да доведе до различен правен резултат, освен което е в пряко противоречие с императивни норми на ЗУТ.

Споделя се и тезата от писмените бележки на „Естера 2018“ ЕАД, че планът за застрояване на УПИ III-779,780 – негова собственост не е надлежно отразен в скицата, върху която е разработен проектът, тъй като не са отразени предвидените нискоетажни сгради / виза за проектиране – лист 20 от делото/, което представлява несъответствие с действителното фактическо Ъположение и би се отразило на фаза инвестиционно проектиране.

Останалите наведени в жалбата съображения не е нужно да бъдат

обсъждани, тъй като гореизложеното е напълно достатъчно да обоснове незаконосъобразност на заповедта.

По изложените съображения, съдът намира допустимите жалби и за основателни, а оспорената заповед за незаконосъобразна.

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя „Естера 2018“ ЕАД следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски. Същите са заявени в размер от 3050 лева, както следва: 50 лева държавна такса, 500 лева внесен депозит за СТЕ и 2500 лева адвокатски хонорар. Във връзка с направените възражение за прекомерност, съдът намира същото за неоснователно в тази част, тъй като по делото са налице няколко жалбоподатели, изготвени са две съдебно-технически експертизи, проведени са множество заседания, а процесуалният представител на „Естера 2018“ ЕАД прояви активност и задълбоченост в производството.

В полза на жалбоподателката С. С. А. следва да бъдат присъдени направените разноски от 1250 лева заплатен адвокатски хонорар и 10 лева заплатена държавна такса.

В полза на жалбоподателите Г. Г. и В. Д. следва да бъдат присъдени по 10 лева заплатена държавна такса.

Воден от горното и на основание 172, ал.2, предл. 2 и чл. 173, ал.2, чл. 159, т.4 и чл. 143, ал.1 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбите на С. Ю. Д., Б. К. Д., Н. Е. К. и В. В. поради непредставяне на доказателства, обуславящи правен интерес от оспорване.

ПРЕКРАТЯВА производството по делото в тази част.

ОТМЕНЯ Заповед №САГ24-РА53-273/19.04.2024г. на Главен архитект на Столична община, с която е одобрено изменението на Подробен устройствен план - Изменение на план за регулация на УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“ и свързаното с това изменение на плана за регулация на УПИ VII-2152, кв. 128 м. „К. вада“ и м. „Ю. парк IV“, район „Т.“ СО и 2. Изменение на план за застрояване на нов УПИ V-781, 2500 „за обществено обслужване и офиси“, кв. 128 съгласно приложения проект и без допускане на намалени отстояния към съседни имоти и сгради, вкл. през улица.

ВРЪЩА делото на Главния архитект на СО за ново произнасяне по преписката при съобразяване с мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на „Естера 2018“ ЕАД сумата от 3050/ три хиляди и петдесет/ лева, от които 50/ петдесет/ лева държавна такса, 500 / петстотин/ лева внесен депозит за СТЕ и 2500 / две

и петстотин/ лева заплатен адвокатски хонорар.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на С. С. А. сумата от 1250 / хиляда двеста и петдесет/ лева адвокатски хонорар и 10 / десет/ лева държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Г. Д. Г. сумата от 10 / десет/ лева държавна такса.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на В. Т. Д. сумата от 10 / десет/ лева държавна такса.

Решението в частта, с която е оставена жалбата без разглеждане има характер на определение и може да бъде оспорено в 7-модневен срок пред ВАС.

В останалата си част решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се връчат на страните.

СЪДИЯ