

РЕШЕНИЕ

№ 12642

гр. София, 10.04.2025 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 29 състав, в
публично заседание на 18.03.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Танка Цонева

при участието на секретаря Макрина Христова, като разглежда дело номер **11937** по описа за **2024** 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) вр. с чл.215 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).
Делото се разглежда повторно от настоящата съдебна инстанция, след като с решение № 12713/22.11.2024 г. по адм. дело № 7434/2024 г. на ВАС е отменено решение № 332/11.01.2024 г. постановено по адм.д. № 7438/2021 г. по описа на АССГ, като са дадени изрични указания. Според указанията на ВАС при новото разглеждане на делото следва да се установи новопредвиденото строителство в УПИ VI 1315,1319 „за жилищно строителство, магазини и гаражи“ дали предвижда една или няколко сгради в УПИ и в зависимост от това да се направи извод за приложимост на чл. 33 ЗУТ, като се има предвид, че по делото е установено, че не е налице комплексно застрояване, както и дали са спазени изискванията на цитираната норма, а също така да се направи анализ за спазване на правилата на чл. 31, ал. 4 и 5 ЗУТ.
Производството е образувано по жалба на „Адонис енд Фрог“ ООД, ЕИК[ЕИК] чрез пълномощника му -адв. П. срещу Заповед № РА50-353/02.06.2021 г., издадена от главния архитект на Столична община, с която е отказано одобряването на проект за ИПРЗ за УПИ VI – „за жилищно строителство“ и УПИ VII – „за жилищно строителство, магазини и гаражи“ за образуване на нов УПИ VI-1315,1319 „за ЖС, магазини и гаражи“ и план за застрояване на същия с предвиждане на свободностоящо, високоетажно застрояване, кв. 92, м. „Х. С.-С.“, район „С.“.
В жалбата се твърди, че заповедта е издадена при съществени нарушения на административно – производствените правила и материалния закон. Жалбоподателят посочва, че са изпълнени всички предписания, дадени на дружеството и въпреки изпълнението им в продължение на две години не е издаден акт и не са извършвани никакви процесуални действия. Изложено е, че тъй

като предмет на разработка е план за застрояване, а не работен устройствен план, незаконосъобразно е изискването, поставено от административния орган да бъде доказано разстоянието от 2/3 Н, както и да се изисква геодезическо заснемане на съседни сгради. Релевиран са доводи, че в случая не е налице нито едно от алтернативно посочените в чл.33 ЗУТ основания за прилагане на Приложение № 2 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ, тъй като предмет на проекта е една сграда в един УПИ, както и че не е налице комплексно застрояване. По изложените съображения се отправя искане за отмяна на заповедта, като незаконосъобразна.

В съдебното заседание, проведено по делото дружеството – жалбоподател „Адонис Енд Фрог“ ООД, редовно призовано, се представлява от адв. М., която моли жалбата да бъде уважена, като основателна и доказана. Изразява становище, че по делото безспорно е установено, че не е налице комплексно застрояване за процесния квартал. Позовава се на заключението на приетата по делото експертиза, според което в случая нормата на чл.33 от ЗУТ е неприложима. Претендира присъждане на сторените в производството разноски, съгласно представения списък при предходното разглеждане на делото, към който следвало да се прибави сумата от 1000 лева – внесен депозит за изготвяне на СТЕ в настоящото производство.

В представени писмени бележки от 25.03.2025 г. от адв. Г. Г., представляваща жалбоподателя „Адонис енд Фрог“ ООД се поддържа становището, че се оспорват всички точки от заповедта, послужили за отказ да се одобри проекта, а именно, че по отношение на изменението на плана за застрояване не е доказано спазването на нормата на чл.31, ал.5 от ЗУТ; не е доказано спазването на нормите за разстояние между отделните обеми на застрояването в УПИ VI и между застрояването в УПИ VI и заварената сграда в УПИ III; не е доказано спазване на нормата на чл.31, ал.4 от ЗУТ спрямо съществуващата жилищна сграда в УПИ II – 640; не е доказано спазването на нормативните разстояния по приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ във вр. с чл.33 от ЗУТ между бъдещото застрояване в УПИ VI и нанесената в КKKP сграда с идентификатор 68134.705.1316.1 в УПИ VIII -1246 „За О. и КОО“; неизпълнение на решения на ОЕСУТ. Излагат се подробни аргументи, че внесенят проект е напълно законосъобразен и в съответствие с изискванията на ЗУТ.

Ответникът – кмет на Столична община, редовно призован, се представлява от юрк. К., който моли жалбата да бъде отхвърлена, като неоснователна и недоказана. Излага доводи, че е налице трайно установена съдебна практика, че когато жилищната зона е с преобладаващо комплексно застрояване, в каквато попада имотът на заявителя, при създаване на индивидуално УПИ за жилищно строителство, за изградените части на жилищните комплексни се спазват разпоредбите на чл. 22 от ЗУТ. Претендира разноски за юрисконсултско възнаграждение. Прави възражение за прекомерност на претендираните разноски от насрещната страна.

В представени писмени бележки от 25.03.2025 г. ответникът развива аргументи, че издадената заповед № РА50-353/02.06.2021 г. на Главния архитект на СО е законосъобразна и правилно е отказано одобряване на проект за ИПРЗ за УПИ VI – „за жилищно строителство“ и УПИ VII – „за жилищно строителство, магазини и гаражи“ за образуване на нов УПИ VI-1315,1319 „за ЖС, магазини и гаражи“ и план за застрояване на същия с предвиждане на свободностоящо, високоетажно застрояване, кв. 92, м. „Х. С.-С.“, район „С.“.

Съдът, след като прецени поотделно и в съвкупност събраните по делото доказателства и взе предвид доводите на страните, приема следното от фактическа страна:

Административното производство е образувано по подадено заявление с вх.№ САГ15-ГР00-2177/25.06.2016 г. и приложено към него мотивирано предложение от „Адонис енд Фрог“ ООД, с което се иска разрешаване за изработване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план – ИПРЗ за УПИ VI- „за жилищно строителство“ и VII-„за жилищно

строителство, магазини и гаражи“, кв. 92, м. „Х. С.-С.“, район „С.“.

Видно от заповед № РА50-588/19.06.2019 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за изменение на действащия подробен устройствен план и с оглед на това на 23.01.2017 г. е внесен проект. В проекта се предвижда обединяването на двата имота - УПИ VI и УПИ VII и образуване на нов УПИ VI-1315,1319 - „за жилищно строителство, магазини и гаражи“, както и привеждане на северната регулационна граница на УПИ VII по имотната на ПИ с идентификатор 68134.705.1315. По отношение на застрояването с проекта за ПУП в нов УПИ VI-1315,1319-„за жилищно строителство, магазини и гаражи“ се предвижда високоетажно свободностоящо жилищно застрояване с магазини и подземни гаражи.

Във връзка с констатирани нередовности по проекта, на заявителя са дадени указания с писмо изх. № САГ16-ГР00-2177/4/29.03.2017 г., като същите са коригирани с представени допълнителни документи с вх. №САГ16-ГР00-2177-[5]/04.04.2017 г. и № САГ16-ГР00-2177-[6]/04.05.2017 г.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2177/7/05.05.2017 г. на заявителя са дадени нови указания във връзка с пропуски по внесения проект. С писмо с вх. № САГ16-ГР00-2177/8/18.07.2017 г. е внесен повторен коригиран проект, а със заявление за внасяне на допълнителни документи с вх. № САГ16-ГР00-2177/9/13.09.2017 г. и № САГ16-ГР00-2177/10/20.11.2017 г. са внесени отново коригирани проекти, заедно с 2 броя скици от СГКК – С..

С писмо изх. №САГ16-ГР00-2177-[11]/28.11.2017 г. проектът е изпратен в СО, район „С.“ за съобщаване по реда на чл. 128, ал. 3 от ЗУТ на заинтересованите лица и за провеждане на обществено обсъждане по чл. 22 от ЗУТ. Видно от писма вх. № САГ16-ГР00-2177-[12]/09.03.2018 г. и № САГ16-ГР00-2177-[13]/09.03.2018 г. на главния архитект на район „С.“ проектът е обявен на заинтересованите лица, проведено е обществено обсъждане и в законоустановения срок са постъпили 3 бр. възражения. Приложени са доказателства по извършеното съобщаване и обществено обсъждане.

Проектът е разгледан от Общинския експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/, като в Протокол № ЕС-Г-38/22.05.2018 г., т.8 са направени служебни предложения. На 25.02.2020 г. проектът е разгледан повторно на заседание от ОЕСУТ, на което отново са направени служебни предложения, като след изпълнението им същият следвало да се внесе за повторно разглеждане.

Проектът е разгледан отново на заседание на ОЕСУТ и е взето решение, отразено в протокол № ЕС-Г-12/02.03.2021 г., т. 2, а именно потвърдено е решението по т. 2 от протокол № ЕС-Г-74/15.12.2020 г. и е даден на заявителя едномесечен срок за изпълнение на решението по същия.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-2177-[24]/06.04.2021 г. на главния архитект на Столична община на заявителя е изпратен протоколът на ОЕСУТ от 15.12.2020 г. за сведение и изпълнение, като в отговор е депозирано заявление вх. № САГ16-ГР00-2177-[25]/13.04.2021 г., с което заявителят отказва да изпълни решението на ОЕСУТ.

На 02.06.2021 г. е издадена обжалваната в настоящото производство заповед № РА50-353/02.06.2021 г. на Главния архитект на Столична община, с която е отказано одобряването на проект за ИПРЗ за УПИ VI – „за жилищно строителство“ и УПИ VII – „за жилищно строителство, магазини и гаражи“ за образуване на нов УПИ VI-1315,1319 „за ЖС, магазини и гаражи“ и план за застрояване на същия с предвиждане на свободностоящо, високоетажно застрояване, кв. 92, м. „Х. С.-С.“, район „С.“.

В съдебното производство са приети относимите към предмета на спора писмени доказателства, материалите на административната преписка и материалите по адм.дело № 7438/2021 г. по описа на АССГ и по адм.дело № 7434/2024 г. по описа на ВАС, Второ отделение.

Към доказателствената съвкупност на делото са приобщени заключение на съдебно-техническа експертиза и допълнение към СТЕ /л.487-496 от адм.дело № 7438/2021 г. на АССГ/, изготвени от

вещото лице А. А., от които се установява следното: Съгласно ОУП на [населено място], приет с Решение № 697 от протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет, кв.92, м. „Х. С. - С.“, попада в устройствена зона „Жк“ (жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване) и устройствена зона „Жг“ (жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване), които по ОУП са с максимални показатели на застрояване съгласно т.2 от Приложението към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО, както следва: за зона Жк: Плътност - 40%; К.- 3; Минимална озеленена площ 40% ; Кота корниз: 26 м. за жилищни сгради /32м за обществени сгради; за зона Жг: Плътност - 60%; К.- 3,5; Минимална озеленена площ 20%; Кота корниз: 26 м. за жилищни сгради и за обществени сгради. Видно от графичната част на действащия подробен устройствен план от 1994 г., ЧИЗРП за кв. 92, м. „Х. С. - С.“ и ЧКЗСП за УПИ II, IV и V, одобрен със Заповед № РД- 09-50-155/08.04.1994 г. на главния архитект на [населено място], приложен на л. 250 - 251 от делото, предвиденото застрояване в имотите на жалбоподателя е следното: В УПИ VI- една сграда на 3 (2+Г) и 5 етажа (3+Г+А), като в представените силуети УПИ VI не е обхванат и няма данни за височините им. Съгласно чл.10, ал.1, т.2 и 4 от Наредба № 5/1977 г. за ПНТСУ следва височината на 3-етажната част да е до 11,50 м., а на 5-етажната част да е до 17,50 м. Отстоянието от 5-етажната сграда в УПИ VI до страничната регулационна линия към УПИ I е котирано на 8,00 м., което отговаря на чл.10, ал.1 от Наредба № 5 (най-малко 6 м). Отстоянието между новопредвидените - етажна сграда в УПИ VI и 4-етажна сграда в УПИ VII е котирано на 24,00 м., което отговаря на нормативното съгласно Положение 1 към чл.17 от Наредба № 5. Отстоянието от съществуващата сграда в УПИ III спрямо новопредвидените сгради в УПИ VI е: 22 м. до 3-етажното застрояване и 24 м. до 6-етажното застрояване в УПИ VI. Видно от Положение 7 към чл.17 от Наредба № 5, което отговаря като схематично положение на разположението на новопредвидената сграда в УПИ VI спрямо съществуващата сграда в УПИ III, разстоянието между сградите следва да е $L = 2H - 5$ м.(т.е. $17,5 \cdot 2 - 5 - 3$ (за 1 неж.ет.) = 23,5 м.). Според заключението котираното отстояние между сградите в ПУП отговаря на нормативното. В УПИ VII е предвидено застрояване на три сгради на калкан: на 4 етажа (3+А), на 5 етажа (4+А) и на 6 етажа (5+А), като видно от чертеж „силует от юг за II-640 с IV-640“ /л.252/ кота корниз на 4-етажното тяло е 11,50 м., на 5-етажното тяло е 14,50 м. и на 6-етажното тяло е 17,50 м. Отстоянието от 4-етажната сграда с Н=11,50 м. в УПИ VII до страничната регулационна граница с УПИ VI е котирано на 6,00 м., което отговаря на чл.10, ал.1 от Наредба № 5 (най-малко 5 м.). Отстоянието от 6-етажната сграда с Н=17,50 м. в УПИ VII до страничната регулационна линия към УПИ II е котирано на 6,00 м., което отговаря на нормативното по чл.10, ал.1, т.4 от Наредба №5 (най-малко 6,00 м.). Котирани са следните отстояния от съществуващата сграда в УПИ III спрямо новопредвидената 4-етажна сграда в УПИ VII: 20 м и 22 м. Видно от Положение 6 към чл.17 от Наредба № 5, което отговаря като схематично положение на разположението на новопредвидената сграда в УПИ VII спрямо съществуващата сграда в УПИ III, разстоянието между сградите следва да е 14,25 м. Котираното отстояние между сградите в ПУП отговаря на нормативното. В съседните имоти -в УПИ II е предвидено застрояване на две сгради на калкан, като едната сграда е от към [улица]и [улица]на 6 етажа (5+А), като от запад към УПИ VII е на 2 етажа и на калкан втора сграда на 6 етажа (5+А), като от юг към УПИ V е на 2 етажа. Видно от чертеж „силует по [улица]и „силует по [улица], кота корниз на 6-етажните сгради е 17,50 м., а двуетажните части са с кота корниз 8,50 м. Котирани отстояния спрямо страничните регулационни линии към УПИ VII (имот с идентификатор 68134.705.1315) на новопредвидените сгради в УПИ II са: 3 м. от двуетажното застрояване. Така предвидените отстояния отговарят на чл.10, ал.1 и ал.2 от Наредба № 5 за правила и норми по ТСУ от 1977 г. (отменена с §5 от ПЗР на Наредба №5 за правила и норми по териториално и селищно устройство, ДВ бр.48 от

26.05.1995г.). Котираните отстояния към УПИ V на новопредвидената сграда в УПИ II спрямо страничната регулационна граница са: 3 м. от 2-етажното застрояване и 5 м. от 6-етажното предвидено застрояване. Така предвиденото състояние от 5 м. не отговаря на чл. 10, ал.1, т.4 от Наредба № 5 (най-малко 6 м). В УПИ V са предвидени две сгради, разположени в дълбочина на имота. Едната е от към лицето на имота на 1 етаж (1М), а втората е към дъното на имота на 5 етажа (4+А) и от север и юг на 2 етажа. Така предвиденото отстояние към дъно имот отговаря на нормативното по чл.13, ал.2 от Наредба № 5 за правила и норми по ТСУ от 1977 г. В УПИ III се потвърждава в градоустройствено отношение съществуваща 8-етажна сграда с височина 24,45 м., като котираното разстояние между сградите в ПУП отговаря на нормативното. В УПИ VIII е предвидена една сграда на 2 етажа (2М) с кота корниз ок. 8,60 м. и топла връзка с 5-етажната сграда в УПИ VII. Котираните отстояния между сградите е 12 м. Така предвиденото отстояние отговаря на нормативното по Приложение № 1 към чл.17 от Наредба № 5 за правила и норми по ТСУ от 1977 г.

Според експертното заключение разстоянията между сградите, определени с изменение на действащия ПУП, одобрен със Заповед № РА59-187/01.04.2016 г. за УПИ VIII-1246-„за ЖС и ОО“ не са съобразени с изискванията за комплексно застрояване. Заварените сгради в кв.92, м. „Х. С. – С.“ са съобразени с изискванията на нормите за комплексно застрояване.

Видно от графичната част на ИПЗ за новообразуван УПИ VI-1315,1316 от кв.92 е предвидено следното застрояване: Една високоетажна жилищна сграда с преход в етажността на 6 етажа (М+5) с височина Н=18 м и 8 етажа (М+7) с Н= 24 м. в южната част на имота, втора високоетажна жилищна сграда с преход в етажността на 7 етажа (2М+5) с Н = 21 м. и на 9 етажа (2М+7) с Н = 26 м. в средата на имота и една високоетажна жилищна сграда с преход в етажността на 6 етажа (М+5) с Н=18 м. и на 8 етажа (М+7) с Н= 24 м. в северната част на имота. Между южната и средната сграда има предвидено едноетажна сграда на 1 етаж (М) с Н = 4 м. и между средната и северната жилищни сгради има предвидена също 1-етажна сграда (М) с Н=4 м.

Вещото лице сочи, че съгласно чл. 31, ал.4 ЗУТ разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите. Съществуващата сграда в УПИ VIII-1246 по ПУП от 2016 г. е 26 м., изискуемото отстояние до границата с нов УПИ VI е 8,67м. Застрояването в нов УПИ VI в тази част е 24 м., като изискуемото отстояние е 8,0 м. Между двете сгради общото изискуемо разстояние е 16,67 м. (8,67+8). В графичната част това отстояние е отразено мин. $\frac{2}{3}H+0,3*2$, като графически измерено това отстояние е спазено. Съществуващата сграда в УПИ II-640 по КЗСП е 17,50 м., изискуемото отстояние до границата с нов УПИ VI е 5,83 м. Застрояването в нов УПИ VI в тази част е с Н=18 м., като изискуемото отстояние е 6,0 м. Между двете сгради общото изискуемо разстояние е 11,83 м. (5,83+6). В графичната част това отстояние е отразено мин. $\frac{2}{3}H$ и/или 12,45 м. До нискоетажната част, която по КЗСП е с Н= 8,5 м., изискуемото отстояние е 3 м., т.е. изискуемото разстояние между сградите е 9 м. (6+3), като в графичната част е отразено 12,29 м. Съществуващата сграда в УПИ II-640 по КЗСП е 17,50 м, изискуемото отстояние до границата с нов УПИ VI е 5,83 м. Застрояването в нов УПИ VI в тази част е с Н=18 м., като изискуемото отстояние е 6,0 м. Между двете сгради общото изискуемо разстояние е 11,83 м. (5,83+6). В графичната част това отстояние е отразено мин. $\frac{2}{3}H$ и/или 12,45 м. До нискоетажната част, която по КЗСП е с Н = 8,5 м. изискуемото отстояние е 3 м., т.е., изискуемото разстояние между сградите е 9 м. (6+3), като в графичната част е отразено 12,29 м.

Съгласно чл. 31, ал. 5 ЗУТ нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти 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. При южната сграда с $H=24$ м. и 18 м. в нов УПИ VI, необходимото разстояние до страничната граница са 8,0 м. и 7,0 м. в частта до 16 м. дълбочина, а над 16 м. се увеличава до достигане на 2 м. над изискуемото отстояние. От графичната част е видно, че отстоянието до североизточната граница в частта до 16 м. е 8 м., след което е увеличено с повече от 2 м., а в югоизточната част е мин. $1/3 H$ в частта на 16 м. дълбочина след което се увеличава с повече от 2 м., т.е. отговаря на нормативното. При средната сграда с $H = 26$ м. и 21 м. в нов УПИ VI, необходимото разстояние до страничната граница са 8,67 м. и 7,0 м. в частта до 16 м. дълбочина, а над 16 м. се увеличава до достигане на 2 м. над изискуемото отстояние. От графичната част е видно, че отстоянието до североизточната граница е котирано $1/3H+2$ в, а в югоизточната част е мин. $1/3 H + 2$, т.е., отговаря на нормативното. При северната сграда с $H=24$ м. и 18м. в нов УПИ VI необходимото разстояние до страничната граница е 8,0 м. и 7,0 м. в частта до 16 м. дълбочина, а над 16 м. се увеличава до достигане на 2 м. над изискуемото отстояние. От графичната част е видно, че отстоянието до североизточната граница в частта до 16 м. е 8,31 м., след което е увеличено с повече от 2 м., а в югоизточната част е мин. $2/3H$ в частта до 16 м. дълбочина, след което се увеличава с повече от 2 м., т.е. отговаря на нормативното.

Към доказателствената съвкупност на делото са приобщени и техническа експертиза и допълнение към същата, изготвени от вещото лице Р. П. /л.533-535 от адм.дело № 7438/2021 г. по описа на АССГ/, с формулирани задачи относно спазването на изискванията на чл.31, ал.4 и ал.5 и чл.33 ЗУТ, от заключението на които се установява следното: В предвидения и обжалван план за застрояване в УПИ VI, кв.92 са предвидени за застрояване три високи сгради и свързващи ги ниски сгради. Северната висока сграда е в проектна височина 24 м. и по-ниска до нея от изток - 18 м. Съществуващата сграда в УПИ VIII-1546 е 23,87 м. Изискуемите разстояния до страничната им регулационна линия са съответно $1/3 H = 8$ м, $1/3 H = 7,98$ м. Общото изискуемо разстояние между двете сгради е 15,96 м. В проекта това разстояние графично измерено е 18 м., т.е. разстоянието между новопроектираната сграда в УПИ VI и УПИ VIII-1546 е спазено. Височината на изградената сграда в УПИ II-640 е 16,94 м. Има и ниска част с $H=8,55$ м. Изискуемото разстояние е $1/3*16,94 + 1/3*24 = 13,64$ м. Графично разстоянието между двете сгради (високата на новопроектираната) е 15 м., т.е. разстоянието е спазено. За ниската сграда изискуемото разстояние до регулационната линия е 3 м. (за ниски сгради). Изискуемото разстояние между ниските сгради е $(6 + 3) = 9$ м., а между двете ниски сгради - 6 м. И при двата случая разстоянието между сградите отговаря на изискванията. Изградената в УПИ V-514а е с височина $H=16,17$ м. Тук се прилагат и изискванията на ал.5 (за дълбочина на застрояване след 16 м.). Изискуемото разстояние между новопроектираната сграда ($H=26$ м.) и съществуващата ($H=16,17$ м.) е $1/3*26+2+ 1/3*16,17 = 16,06$ м. Графичното разстояние между тях е 22 м. Изискванията са спазени. Изграденият жилищен блок в УПИ III е с $H=20,21$ м. Изискуемото разстояние между него и новопроектираната сграда в УПИ VI (по-високата сграда) ($H=26$ м.) е $1/3*20,21 + 1/3*26 + 2 = 17,67$ м. Графичното разстояние между тях е 29 м. Разстоянието между сградите е спазено. При новата по-ниска сграда ($H=24$ м.) разстоянието също е спазено - $1/3*20,21 + 1/3*24 + 2 = 16,73$ м. По графиката то е 24,70 м. За сградите в УПИ VI според ВЛ П. трябва да се приложи Положение 11 от Приложение № 2 и отстоянието между сградите трябва да бъде минимум $1/2*H$, където H е височината на сградите. В настоящия случай отстоянията между високите сгради са 16,66 м. и 13,59/12,32 м. $1/2*24$ м е 12 м, а $1/2*26$ м е 13м, $1/2*21$ м е 10,50 м, т.е. изискванията на чл.33 от ЗУТ за тези сгради са спазени.

За проектните сгради спрямо жилищния блок в УПИ III трябва да се има предвид Положение 14 от Приложение № 2, а именно $1,4 \cdot H$ на пунктовата сграда, която се намира от източната страна на жилищния блок. В настоящия случай височината на най-южната новопроектирана сграда е 24 м., минималното отстояние трябва да бъде 33,60 м, а според заключението по проекта е котирано 24,70 м., което е в противоречие с изискването. Средната пунктова сграда - средната от новопроектираните е на отстояние 29,10 м., а трябва да е на 36,40 м., като вещото лице дава заключение, че също не е изпълнено условието. По отношение на сградата в УПИ VIII-1246 счита, че е приложимо е Положение 9, т.е., минималното отстояние трябва да бъде $0,8 \cdot H$ (сградата е до 27 м. вкл.). В настоящия случай отстоянието между северната новопроектирана сграда спрямо тази в УПИ VIII-1246 е 17,00 м. по проект, а трябва да бъде $0,8 \cdot 24 = 19,20$ м., като вещото лице дава заключение, че също не е в съответствие с изискванията на наредбата.

Към материалите на делото е приобщено и изготвеното заключение на допуснатата повторна съдебно-техническа експертиза, изготвена от вещото лице инж.Л. М., според което съгласно приложения проект новообразуваният УПИ VI-1315,1319-„за жилищно строителство, магазини и гаражи“ от кв. 92, м. „Х. С. - С.“, образуван от обединение на УПИ VI - за жилищно строителство и УПИ VII - за жилищно строителство, магазини и гаражи, попада съгласно ОУП на [населено място] в устройствена зона „Жк“ (жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване). В заключението се приема, че разстоянията между сградите по действащия подробен устройствен план за кв. 92 на м. „Х. С. - С.“, одобрен със заповед № РД-09-50-155 от 08.04.1994 г. на главния архитект на СО, са съобразени с изискванията за комплексно застрояване. УПИ VIII - 1246 от кв. 92 попада съгласно ОУП в зона „Жк“ - зона с преобладаващо комплексно застрояване. Сградата, построена в УПИ VIII - 1246, за жилищно строителство и обществено обслужване, е 8-етажна и е със следните отстояния от източната дворищно-регулационна граница: в северната част 5.33 м., а южната част - 5.46 м. до ниската част и 9.15 м. - до високата част. Съгласно извършеното геодезическо заснемане от СТЕ, тези отстояния не се променят, което е видно и от комбинираната скица. Изградените сгради в кв. 92, м. „Х. С. - С.“ са предвидени като свободно застрояване в парцела, като са спазени нормите за отстояния от границите на парцелите. Вещото лице сочи, че, тъй като с предложения проект за застрояване в новия УПИ VI-1315,1319, отреден за жилищно строителство, магазини и гаражи, разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите и понеже дълбочината на проектната сграда е по-голяма от 14 м., то тези разстояния се увеличават с 30%. Според заключението от анализа на приложения проект ИПЗ, на който са отразени отстоянията както до страничните граници, така и до съседните сгради, се установява, че изискванията на чл. 31, ал. 4 и ал. 5 ЗУТ са спазени.

По делото в изпълнение указанията дадени в решението на ВАС е допусната СТЕ, чието заключение е изготвено от вещо лице арх. А. А. С.. Според експертното заключение предвиденото застрояване в новообразувания УПИ се състои от една сграда, съставена от няколко тела, а именно: в южната част на сградата е предвидено едно високоетажно тяло с преход в етажността – 8 етажа с височина $H = 24$ м. ($M+7$) и 6 етажа с височина $H = 18$ м. ($M+5$), в средата на сградата е предвидено високоетажно тяло с преход в етажността – 9 етажа с височина $H = 26$ м. ($2M+7$) и на 7 етажа с височина $H = 21$ м. ($2M+5$), в северната част на сградата е предвидено високоетажно тяло с преход в етажността – 8 етажа с височина $H = 24$ м. ($M+7$) и на 6 етажа с височина $H = 18$ м. ($M+5$), между южното и средното тяло на сградата и между средното и северното се предвиждат едноетажни тела М (магазини) с височина $H = 4$ м.

Вещото лице обосновава извод, че чл.33 от ЗУТ е неприложим относно плана за застрояване на новообразувания УПИ, като подкрепя твърденията си с отговора по първия въпрос, че в случая се

предвижда една сграда в новообразувания УПИ. Относно изискванията на чл.31, ал.4 и ал.5 от ЗУТ заключението на вещото лице е, че те са спазени.

При така установеното от фактическа страна съдът формира следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима, като е подадена в срока по чл. 215, ал. 4, пр. 1 ЗУТ срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, и от активно легитимирано лице – адресат на оспорвания административен акт.

Разгледана по същество, жалбата е основателна.

Обжалваната заповед е издадена от компетентен орган на основание чл. 129, ал. 2 ЗУТ във връзка със заповед № СОА21-РД09-455/22.03.2021 г. на кмета на Столична община, с която се делегират правомощия на главния архитект на Столична община. Заповедта е издадена в предвидената от закона форма, с посочени фактически и правни основания за издаването ѝ.

При извършената служебна проверка за спазване на административнопроизводствените правила, съдът намира, че в хода на процедурата по издаване на оспорената заповед не са допуснати съществени нарушения на процесуалните правила, които да съставляват отменително основание по чл. 146, т. 3 от АПК. Искането за одобряване на ПУП е направено от заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 ЗУТ – собственик на УПИ VI-„за жилищно строителство“ / ПИ с идентификатор 68134.705.1319/ и УПИ VII-„за жилищно строителство, магазини и гаражи“ / ПИ с идентификатор 68134.705.1315/, предмет на изменението.

С представения проект се иска изменение на ПУП – ИПР на УПИ VI- "за жилищно строителство" и УПИ VII-"за жилищно строителство, магазини и гаражи" по отношение на поземлени имоти с идентификатори 68134.705.1319 и 68134.705.1315, което се състои в обединяването и образуване на нов УПИ VI-1315, 1319 - "за жилищно строителство, магазини и гаражи", както и привеждане на северната регулационна граница на УПИ VII по имотната на ПИ с идентификатор 68134.705.1315, което води до изменение профила на [улица].

В случая мотивите за отказа се съдържат в решението на ОЕСУТ по т. 2 от Протокол № ЕС-Г-74/15.12.2020 г., потвърдени с решението по т. 2 от Протокол № ЕС-Г-12/02.03.2021 г. и са възпроизведени в мотивната част на оспорваната заповед. Като мотив за отказ е посочено, че по отношение на изменението на плана за застрояване не е доказано спазването нормата на чл. 31, ал. 5 ЗУТ.

Не е доказано спазване на нормите за разстояние между отделните обеми на застрояването, съгласно Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ във връзка с чл. 33 ЗУТ.

Некоректно са определени разстоянията между най-южната и средна секции на бъдещата сграда в УПИ VI и съществуващата сграда с идентификатор 68134.705.1317.1 в УПИ III-„ за ЖС и магазини“. И двете сгради попадат в устройствена зона „Жк“, което налага прилагането на разстоянията по Приложение № 2 към чл. 81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ във връзка с чл. 33 ЗУТ.

По отношение на ИПЗ не е доказано спазване на нормата на чл. 31, ал. 4 ЗУТ спрямо съществуващата жилищна сграда в УПИ II-640, тъй като най-северната секция от сградата в УПИ VI е с височина 24 м., а сградата в УПИ II-640 следва да е заснета геодезически за определяне на точната ѝ височина, тъй като съгласно чл. 31, ал. 4 ЗУТ разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите разстояния на всяка от сградите до границата между имотите.

Според настоящия съдебен състав, на първо място, следва да се отбележи, че видно от графичната част на проекта, а и от заключението на вещото лице арх. А. С., което съдът кредитира като обективно и компетентно изготвено, в случая е предвидено застрояване от една

сграда, която се състои от няколко различни по височина тела, като на южната част на сградата е предвидено едно високоетажно тяло с преход в етажността – 8 етажа с височина 24 м. и 6 етажа с височина 18 м.; в средата на сградата е предвидено високоетажно тяло с преход в етажността – 9 етажа с височина 26 м. и 7 етажа с височина 21 м.; в северната част на сградата е предвидено високоетажно тяло с преход в етажността – 8 етажа с височина 24 м. и 6 етажа с височина 18 м. Между южното и средното тяло на сградата е предвидено едноетажни тела – магазини с височина – 4 м. В обобщение може да се обоснове извода, че в новообразувания УПИ се намира една сграда, съставена от няколко тела. Поради това и следва да се приеме, че в случая нормата на чл.33 от ЗУТ е неприложима относно плана за застрояване, тъй като според него в урегулиран поземлен имот за жилищно застрояване с повече от една сграда, както и при комплексно застрояване в жилищни и курортни комплекси разстоянието между сградите на основното застрояване се определя с наредбата по чл. 13, ал. 1.

Съгласно чл.31, ал.4 от ЗУТ разстоянията между две жилищни сгради през страничната граница на съседни урегулирани поземлени имоти е сборът от изискващите се разстояния на всяка от сградите до границата между имотите, а в ал.5 е посочено, че нормативите за разстояния до страничните граници на урегулираните поземлени имоти 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.

Имайки предвид заключението на експертизата разстоянието от южното тяло до страничната граница е съответно 8 м. и 6 м. ($\frac{1}{3} H$ - 3 чл. 31, ал.2 ЗУТ). За частта от сградата с дълбочина над 16 м. се добавят 30% от увеличената дълбочина до достигане на 2 м. над нормативното отстояние — т.е. $8+2=10$ м. и $6+2=8$ м. до странична граница. Видно от графичната част на плана, разстоянието на частта от южното тяло с дълбочина до 16 м. към страничната граница е 8 м., а след това се увеличава с 2 м. - т.е. изискуемото разстояние е спазено. Сградата в УПИ III е 8 етажна, следователно с височина 24 м. разстоянието между нея и южното тяло на проектната сграда в нов УПИ VI е означено равно на 24,70 м. - т.е. нормативните изисквания на чл.31, ал.4 и ал.5 ЗУТ са спазени.

Средното тяло на сградата е с височина 26 м. и 21 м., при което изискващото се разстояние до страничната граница е съответно 8,66 м. и 7 м. ($\frac{1}{3} H$ - чл. 31, ал.2 ЗУТ) . За частта от сградата с дълбочина над 16 м. се добавят 30% от увеличената дълбочина до достигане на 2м над нормативното отстояние - т.е. $8,66 + 2 = 10,66$ м. и $7 + 2 = 9$ м. От графичната част на плана е видно, че там е котирано отстояние от 12,66 м., което е по-голямо от изискуемото. Разстоянието между 8 етажната сграда в УПИ III с височина 24 м. и средната секция е котирано равно на 29,10 м. - нормативното изискване е спазено. Северното тяло на сградата е с височина 24 м. и 18 м., при което изискуемото разстояние до страничната граница с УПИ VIII - „за О. и КОО“ е съответно 8 м. и 6 м. ($\frac{1}{3} H$ - чл. 31, ал.2 ЗУТ) . За частта от сградата с дълбочина над 16 м. се добавят 30% от увеличената дълбочина до достигане на 2 м. над нормативното отстояние - т.е. $8+2=10$ м. и $6+2=8$ м. до странична граница с УПИ VIII. Видно от графичната част на плана, разстоянието на частта от северната секция с дълбочина до 16 м. към страничната граница с УПИ VIII е котирано 8,31 м., а след това се увеличава с 2 м. - нормативното разстояние е спазено. Сградата в УПИ VIII е с височина М+7 - магазин на 1 ет + 7 етажна сграда. Върху графичната част на плана е означено разстояние между М на 1 ет. и сградата в УПИ VI - 17,00 м., което е повече от изискващото се, а разстоянието между 7 ет. сграда в УПИ VIII и проектната в УПИ VI е котирано - $\frac{2}{3} H + 0,3 \times 2$

-нормативните изисквания са спазени.

Относно разстоянията на северното тяло към сградата в УПИ II -640 експертизата установява, че разстоянието на застрояването М +5 от северното тяло на проектната сграда с височина Н=18 м. до страничната регулационна линия с УПИ II -640 е 4 котирано мин. $\frac{1}{3} Н + 2$ (чл. 31, ал.5 ЗУТ), а разстоянието между застрояването М+5 в УПИ VI и застрояването М+5 в УПИ II -640 (между двете сгради) е означено - мин $\frac{2}{3} Н$ - изискванията на чл. 31, ал.4 ЗУТ са спазени. До същите изводи са достигнали и вещите лица арх. А. и инж. М. в изготвените от тях експертизи, чиито заключения са изслушани и приети при предходното разглеждане на делото от друг съдебен състав, приобщени по надлежния ред към доказателствената съвкупност на настоящото дело. Съдът кредитира като обективни и компетентно изготвени цитираните експертни заключения и ги използва при формиране на фактическите си изводи.

На следващо място, от доказателствата по делото и кредитираните експертни заключения едноточно се установява, че застрояването в кв.92, м.“Х. С. – С.“ не е реализирано като комплексно, а заварените сгради не са съобразени с изискванията на нормите за комплексно застрояване /според заключението на ВЛ А. /. В подкрепа на това заключение е и соченото от ВЛ инж.М., че заварените сгради се намират в отделни парцели, а за да отговарят на нормите на комплексното застрояване, трябва да се намират в един парцел. Ето защо, вещото лице стига до извод, че макар този квартал да е отреден за комплексно застрояване, в действителност не е изпълнено строителство за комплексно застрояване. Разстоянията между сградите, определени с изменението на действащия ПУП от 1994 г., одобрен със Заповед № РА50-187/01.04.2016 г. за УПИ VIII-1246 „за О. и КОО“ не са съобразени с изискванията на комплексното застрояване.

Предвид изложеното, изискванията за прилагане на разстоянията, предвидени в Приложение № 2 към чл.81 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ са неприложими и спрямо застрояването в УПИ, предмет на исканото ИПРЗ, тъй като в него е разположена една сграда, а не група сгради, каквото е изискването на чл.22, ал.1 и чл.33 от ЗУТ.

При наличие на посочените по-горе констатации може да се обоснове изводът, че представеният проект за ИПРЗ отговаря на правилата и нормативите по устройство на територията, а оспорената заповед се явява издадена при неправилно приложение на материалния закон, поради което и същата следва да бъде отменена, а делото като преписка да се върне на органа за ново произнасяне при съобразяване с мотивите към съдебното решение по приложението на закона.

При този изход на спора правото на разноски е възникнало за жалбоподателя (чл. 143, ал. 1 АПК) за всички съдебни инстанции дотук (чл. 226, ал. 3 АПК). Правото на разноски е своевременно упражнено, като е поискано присъждането им - чл. 81 ГПК, вр. чл. 144 АПК, съобразно представения списък при предходното разглеждане на делото плюс внесения депозит за изготвяне на СТЕ в настоящото производство. Съдът е обвързан от искането и не може да присъди разноски в по-голям размер (в случая тези направени пред касационната инстанция). С оглед на изложеното и при съобразяване на минималния размер на адвокатското възнаграждение, съгласно чл.8, ал.2, т.1 от Наредба № 1 от 9.07.2004 г. за възнаграждения за адвокатска работа, за дела по ЗУТ-1250 лева, както и постановките, застъпени в Решение на СЕС от 25 януари 2024 година по дело С-438/22, и с оглед действителната фактическа и правна сложност на делото, при което са събирани допълнителни доказателства, съдът намира, че претендираното адвокатско възнаграждение в размер на 2500 лв. за настоящата съдебна инстанция е съответно на предоставената правна помощ, същото е справедливо и обосновано, поради което възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение е неоснователно. В полза на жалбоподателя следва да се присъдят направените по делото в разноски в размер на 6050 лева (съобразно представения списък-л.557 от адм.дело № 7438/2021 г. по описа на АССТ) и 1000

лева заплатен депозит за изготвяне на СТЕ по делото (л.16), или разноски в общ размер на 7050 лева.

Воден от гореизложеното и на основание чл. 172, ал. 2, чл. 173, ал. 2 АПК съдът

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Заповед № РА50-353/02.06.2021 г., издадена от главния архитект на Столична община, с която е отказано одобряването на проект за ИПРЗ за УПИ VI – „за жилищно строителство“ и УПИ VII – „за жилищно строителство, магазини и гаражи“ за образуване на нов УПИ VI-1315,1319 „за ЖС, магазини и гаражи“ и план за застрояване на същия с предвиждане на свободностоящо, високоетажно застрояване, кв. 92, м. „Х. С.-С.“, район „С.“.

ИЗПРАЩА делото като преписка на кмета на Столична община за ново произнасяне, съобразно дадените в мотивите към решението указания по прилагането на закона.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на „Адонис енд Фрог“ ООД, ЕИК[ЕИК] сумата в размер на 7050 (седем хиляди и петдесет) лева, направени разноски по делото.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба в 14 дневен срок от съобщението му чрез Административен съд София – град пред Върховния административен съд.

СЪДИ

Я: