

РЕШЕНИЕ

№ 4088

гр. София, 26.08.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, II отделение 35 състав, в
публично заседание на 17.03.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Миглена Недева

при участието на секретаря Даниела Иванова, като разгледа дело номер **6641** по описа за **2008** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл.215, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) във вр. чл. 145 – чл.178 от Административно-процесуалния кодекс (АПК).

Образувано е по жалби:

Вх. № АГ-9401-14 / 15.04.2008 г. и Вх. № АГ-9401-14 / 29.07.2008 г. от Л. А. И., Р. И. У., М. А. Х., Е. З. Г., Р. С. З., Е. Й. К., К. К. В., С. А. В., Й. А. З., Е. С. Б., Я. Д. И., А. К. М., като етажни собственици в жилищна сграда на [улица], УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, представлявани от управителя Е. З. Г.;

Вх. № АГ-6602-167 / 14.04.07.2008 г. и Вх. АГ-6602-119 / 24.07.2008 г. от К. Ц. Х., Ц. Р. Х., Р. Ц. Х., М. К. С., В. Д. – Б., като собственици в УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” / [улица]/

срещу Заповед № РД-09-50-363 / 13.03.2008 г., поправена със Заповед № РД-09-50-941 / 03.07.2008 г., на главния архитект на София, с която са одобрени изменение на план за регулация /ИПР/, изменение на план за застрояване /ИПЗ/ и Работен устройствен план /РУП/ на УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”.

При образуване на производството същото е било и по жалба вх. АГ-9401-23 / 18.08.2008 г. от етажни собственици в жилищна сграда на [улица], вх. А и вх. Б, УПИ XXI-1, кв. 420, м. „Центъра”. Поради неотстраняване на нередовности по жалбата и предвид оттегляне на последната, тя е оставена без разглеждане с влязло в сила определение на съда от 31.03.2009 г., предвид което не е предмет на разглеждане в

решението. Отделно, макар да са били уведомени за издаване на заповедта, лицата не са сред заинтересованите такива по правилата на чл.131 от ЗУТ.

Жалбоподателите релевират доводи за несъобразяване на одобрените с оспорения акт устройствени планове с разпоредбите на ЗУТ, Закона за устройство на Столична община /ЗУЗСО/ и подзаконовите нормативни актове, като сочат конкретни аргументи за това, твърди се некоректно посочване на правните основания за издаването на акта, липса на съгласие за изменение на ПУП, пропуски в проектната документация.

Ответникът изразява становище за недопустимост на подадената жалба от собствениците в УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” / [улица]/, както и за неоснователност на двете жалби.

Заинтересована страна Д. Г. К., като лице, поискало провеждане на устройствената процедура, съответно един от собствениците в УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”, оспорва жалбите и поддържа становище за правилност и законосъобразност на акта.

Заинтересовани страни, С. П. П., съсобственик в УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”, етажните собственици в сградата на [улица] УПИ VIII-11, кв.421, и етажните собственици в сградата на [улица] в УПИ X-17, кв.421, не изразяват конкретно становище по жалбите.

Административен съд София – град, II а.о., 35 състав, като обсъди и прецени становищата на страните и всички представени и приети по делото доказателства, включително изслушаните съдебно – технически експертизи, със съответните особени мнения на експертите, въз основа на изложените от страните аргументи, както и с оглед служебно извършена по чл.168 от АПК проверка за законосъобразността на оспорената заповед на всички основания, посочени в чл.146 от АПК, приема за установено от ФАКТИЧЕСКА и ПРАВНА СТРАНА следното:

По ПРОЦЕСУАЛНАТА ДОПУСТИМОСТ на жалбите:

И двете жалби са подадени срещу акт, подлежащ на съдебен контрол, и в срока по чл.215, ал.4, пр.1 от ЗУТ.

В същото време, съдът приема аргументите на процесуалния представител на ответника в становището му от 08.04.2009 г., съответно в писмените бележки по делото, че жалбата на собственици в УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” / [улица]/ не е подадена от лица с активна процесуална легитимация, „непосредствено засегнати” от предвижданията на плана по смисъла на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Съгласно правилата на горните разпоредби, заинтересовани в настоящото производство лица са безспорно собствениците на имота, за който се извършва изменението на ПУП, съгласно чл.131, ал.2, т.1 от ЗУТ / това е УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра”/ и собствениците на съседните на него имоти, съгласно чл.131, ал.2, т.2, т.3 и т.4 от ЗУТ, тъй като със заповедта се предвижда промяна на предназначението на имота в УПИ „за офиси” / това са съседните на УПИ IX-12, кв.421 имоти, с които последният има обща регулационна линия, а именно УПИ VIII-11, УПИ X-17 и УПИ XI-13 в същия квартал 421/, свързано застрояване на калкан със сградите в УПИ VIII-11, УПИ X-17 и намалени разстояния / по реда на чл.36 от ЗУТ/ през дъното със сградата в УПИ XI-13.

Не са заинтересовани собствениците на имоти през улица, каквито са жалбоподателите, собственици на УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра”, тъй като не е изпълнено условието по чл.131, ал.2, т.3 от ЗУТ, при която хипотеза може законно да се приеме наличието на правен интерес от обжалване на акта.

По делото не бе доказано наличието на допуснати със заповедта „намалени

разстояния”, и то именно по отношение на УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра”, за да може да се приеме, че лицата са заинтересовани.

Не е спорно, че не е налице и хипотезата на чл.131, ал.2, т.4 от ЗУТ, тъй като изобщо не може да става въпрос за хигиенно – защитна зона.

Прави впечатление, че собствениците на имоти през улица са участвали в административното производство, тъй като са били уведомявани в хода на процедурата от ответника, а едва в съдебната фаза последният прави възражение, че те не са сред заинтересованите лица по чл.131 от ЗУТ.

На първо място, това, обстоятелството дали лицето е било уведомено за издаване на заповедта е ирелевантно за преценка на качеството му на заинтересовано такова и на правото му на жалба.

На второ място, следва да се обърне внимание, че наличието, съответно липсата на активна правна легитимация за собствениците на УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” да обжалват процесната заповед се преценява с оглед действащите към датата на издаване на заповедта материално – правни норми.

Вероятно разминаването между заинтересованите лица, които са участвали в процедурата и тези, които имат такова качество към датата на издаване на заповедта, съответно в настоящата съдебна фаза идва от настъпила законодателна промяна в разпоредбата на чл.32 от ЗУТ с ДВ, бр. 61 от 27.07.2007 г., докато заявление за начало на процедурата Д. Г. К. е подал първото – през 2005 г. и второто – през 2006 г.

Преди промяната от ДВ, бр. 61 от 27.07.2007 г. в ЗУТ чл.32, ал.1 предвижда ограничение в изискуемо минимално разстояние, обвързано с височината на сградите през улица, без да се отчита техния характер. Със сочения ЗИД, при който думата „сградите” се заменя с „жилищните сгради” на практика отпада и липсва в законовата уредба изискване за минимално разстояние, съответно височина на сграда през улица, когато става въпрос за нежилищни сгради или за жилищна и нежилищна такава.

Текстът на чл.32, ал.1 от ЗУТ гласи, че „разстоянието между жилищните сгради на основното застрояване през улицата е по-голямо или равно на височината на жилищните сгради”.

Не съществува норма, която да сочи, че разстоянията между нежилищни сгради или между жилищна и нежилищна сграда „през улица” следва да се определя по правилата за жилищните, така, както е направено в чл.35, ал.1 от ЗУТ по отношение на разстоянията между жилищни и нежилищни сгради но само по отношение на „съседни” урегулирани поземлени имоти.

Макар текстът на чл.131, ал.2, т.3 от ЗУТ да е малко заблуждаващо формулиран, а именно, че непосредствено засегнати от предвижданията на плана са собствениците на „съседни имоти, включително имотите през улица, когато се допускат намалени разстояния”, абсолютно непротиворечива е съдебната практика по отношение на това, че имотите през улица не са съседни / това изрично и в решение по а.д. № 2524 / 2007 г., определение по а.д. № 6954/2009 г., определение по а.д. № 5616/2009 г. на ВАС и др./ Съседни са само имотите, които има обща регулационна линия, тъй като само „вътрешните регулационни линии” / странични и към дъното на имота/ определят границите със съседните имоти, съгласно чл.14, ал.3, т.2 от ЗУТ.

При горното, разпоредбата на чл.35, ал.1 пр.1 от ЗУТ не може да се приложи и към имоти „през улица”, съответно да обоснове прилагане на ограничението в разстоянията на чл. 32, ал.1 от ЗУТ по отношение на две нежилищни сгради или между жилищна и нежилищна такава.

Недопустимо е и прилагане по аналогия, особено когато става въпрос за норма, създаваща ограничение.

След като безспорно по делото е, че сградата в УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра” не е жилищна, а „за офиси”, т.е. за административни, обществено – обсъждащи дейности, то независимо дали сградата в имота през [улица], м. „Центъра” е жилищна / „4ЖМ” четириетажна масивна жилищна сграда, според означеното в кадастъра и фактическото ѝ ползване/ или нежилищна / „за министерство” според действащия подробен устройствен план/, и в двата случая ограничението за разстояние през [улица], ал.1 от ЗУТ, след промяната със ЗИДЗУТ от 27.07.2007 г. не е приложимо.

Доколкото към издаване на заповедта не са налице изисквания за разстояние „през улица” между нежилищни и между жилищна и нежилищна сграда, не може изобщо и да се говори за приложение на чл.36 от ЗУТ, а именно за допускане на „намалени разстояния”, съответно и изобщо да се изследват такива. При процесното изменение на ПУП, свързано с предвиждането на нежилищната сграда в УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра” не е налице законово изискване за височината на сградата, което да е обвързано с разстоянието между съществуващите сгради през улица, поради това и собствениците на имоти през улица не могат да се приемат за заинтересовани лица по смисъла на чл.131, ал.2, т.3 от ЗУТ.

По изложените съображения, съдът следва да остави без разглеждане жалбата на собствениците на УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” и да прекрати производството в тази му част.

Разглеждайки по същество, жалбата на собствениците на УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, съдът я приема за ОСНОВАТЕЛНА, съответно оспорената заповед за незаконосъобразна, и като такава за подлежаща на отмяна, по следните съображения:

Заповед № РД-09-50-363 / 13.03.2008 г., поправена със Заповед № РД-09-50-941 / 03.07.2008 г., на главния архитект на София, с която са одобрени изменение на план за регулация /ИПР/, изменение на план за застрояване /ИПЗ/ и Работен устройствен план /РУП/ на УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”, е издадена в предписаната писмена форма и от компетентен административен орган.

В съответствие действащата към момента на издаването ѝ правна норма - §1, ал.3 ДР на ЗУТ (редакцията ДВ бр.65 / 2003г.) кметът на СО е делегирал със Заповед № РД-09-1865/ 02.10.2003г. (правомощията си по одобряване на ПУП на главния архитект, въз основа на Решение № 11 по Протокол № 58/ 15.09.2003г. на СОС.

Предвид горното, не са налице за отмяна / обявяване на нищожност на акта на основание чл.146, т.1 от АПК.

Видно от диспозитива на оспорваната заповед, с нея са съчетани три процедури:

От една страна, е извършено изменение на плана за регулация /ИПР/, на УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”, като без да се променят регулационните граници на имотите се промену предназначението на имота от УПИ IX-12 в УПИ IX-12 – за офиси.

От друга страна, е одобрено е изменение на план за застрояване /на имота, като е предвидено застрояване за зона „Ц2” – „зона на стария градски център” в „група централни устройствени зони”, съгласно приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО с показатели макс. плътност 60-80%, макс. кинт 3.5 до 5 и мин. озеленяване 30%-20%, като по проекта са отбелязани завишените показатели.

Предвидено е изграждане на офис – сграда по фронта на УПИ, която в едната ѝ част е седеметажна, а в другата четириетажна при „свързано застрояване” със съседните сгради на двете странични регулационни линии. Предвидено е и допълващо

застрояване на един етаж във вътрешната част на имота с подземни гаражи под цялата площ.

И накрая, заедно с горните по искане на възложителя е процедиран и Работен устройствен план /РУП/, на основание чл. 113, ал.2 и ал.5 от ЗУТ – за конкретизиране на ПУП при свързано застрояване в повече от два поземлени имота.

И трите са видове подробни устройствени планове по смисъла на чл.110, ал.1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма, т.е. по реда за одобряване на ПУП.

За издаване на заповедта административният орган следвало да спазва процедурата, предвидена в закона за изменение на ПУП. Институтът изменение на устройствените планове е уреден в раздел IV на гл. VII от ЗУТ.

Съгласно чл. 129, ал. 2 от ЗУТ подробен устройствен план по чл. 128, ал. 3 от същия закон / за част от населено място в обхват до три квартала/ се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет.

Проектът е обсъждан на заседания от 16.10.2007 г. и от 08.01.2008 г., съответно приет на второто, видно от решение по т.14 на Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-1 от 08.01.2008 г. Лицата, легитимирани да правят искане за изменение са изброени в чл. 131, във вр. с чл. 135, ал. 1 от ЗУТ, като началото на производството може да се постави и въз основа на мотивирано предписание на компетентния орган (чл. 135, ал. 5 от ЗУТ).

В случая процедурата е започнала по искане на собственик на имота, за който се иска изменението / заявления № ГР-94-Д-204 / 29.12.2005 г., № ГР-94-Д-204 / 03.07.2006 г. и № ГР-94-Д-204 / 10.05.2007 г. са подадени от Д. Г. К..

Компетентен да разпорежи изменението в случая е кмета на общината, който, както бе посочено по-горе, е предоставил тези си функции на главния архитект на СО. За да се достигне до изработването на проект за изменение на ПУП следва да е проведена първата фаза на производството, предвидена в чл.135 от ЗУТ, която приключва с акт по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ на компетентния орган за допускане с мотивирано предписание или за отказ да се изработи проект за изменение на плана.

Налице е мотивирано предписание № ГР-94-Д-204 / 02.02.2006 г., което е актуализирано с писмо изх. № ГР-94-Д-204 / 29.11.2007 г.

Основанията за изменение на ПУП са изчерпателно изброени и се съдържат в чл. 134, ал.1 и ал. 2 от ЗУТ, така, както са посочени и хипотезите на недопустимост на изменението в чл. 134, ал. 4 от ЗУТ.

Оспорваната заповед не съдържа фактически основания, по които съдът да може да прецени дали е налице някоя от хипотезите на чл.134, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, обосноваващи изменение на ПУП.

В основанията на заповедта е посочена разпоредбата на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, която в действащата й към датата на издаване на заповедта редакция предвижда възможност за изменение на ПУП при „съгласие на всички пряко заинтересовани собственици”, т.е. на лицата, които по обсъдената по повод допустимостта на жалбите разпоредба на чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ законът признава за такива.

Следва да се отбележи, че с последно изменение на закона, обнародвано в ДВ, 87 от 2010 г. за приложение на това основание е достатъчно да има „съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ, както и на носителите на

ограничени вещни права върху тях”, т.е. само на собствениците на имотите - предмет на самия план, не и на съседни имоти. Това изменение, обаче е неприложимо към процесната заповед, издадена през 2008 г.

При горното, за да е налице основание за изменение на плана съгласно посочената в заповедта разпоредба на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ в редакцията ѝ към датата на издаване на заповедта е било необходимо наличието на съгласие на всички пряко заинтересовани собственици, съгласно чл.131, ал.2 от ЗУТ.

Съдът в открито съдебно заседание на 15.05.2010 г. изрично е указал на ответника липсата на доказателства за наличието на съгласие на съсобственика и на собствениците на съседни имоти и му е дал възможност за представяне на такива, в случай, че съществуват, но такива не са представени.

Жалбоподателите, собственици на етажната собственост в сградата на УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, както бе посочено по-горе, са измежду лицата, собственици на съседен имот, непосредствено засегнати от изменението на плана по смисъла на чл.131, ал.2 от ЗУТ.

Следователно, основанието по чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ в редакцията ѝ към датата на издаване на заповедта предвид липсата на съгласие на жалбоподателите, а още повече и предвид изричните им възражения, направени по повод съобщаване на проекта за изменение на плана, които са били уважени само частично, видно от протоколите на ОЕСУТ, абсолютно не може да намери приложение. Освен това собствениците в сградата на УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, които са настоящите жалбоподатели не са оттеглили възражението си, което са направили собствениците на останалите заинтересовани съседи /УПИ VIII-11, УПИ X-17/, за да може да се приеме, че е налице тяхно съгласие.

Отделно от горното, следва да се отбележи, че не е представено и доказателство за съгласие на другия съсобственик в имота, за който се отнася изменението на ПУП. Както бе посочено по-горе и двете заявления с искане за допускане на устройствената процедура са подадени само от Д. Г. К.. Видно от приложените по делото нотариални актове съсобственици на имота са Д. Г. К. и С. П. П..

При липсата на съгласие на всички заинтересовани страни за процесното изменение на ПУП, т.е. при положение, че действителните фактически обстоятелства не отговарят на посочената в заповедта хипотеза на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ в приложимата към датата на издаването ѝ редакцията, нито пък е налице което и да е от предвидените в чл.134, ал.1 и ал.2 от ЗУТ основания, въз основа на които може да се прави изменение на ПУП, следва да се приеме, че заповедта е издадена без правно основание.

Това само по себе си е достатъчна причина оспорената заповед като незаконосъобразна да бъде отменена на основание чл.146, т.4 от АПК.

Работният устройствен план, процедиран на основание чл. 113, ал.2 и ал.5 от ЗУТ в обхват на свързаното застрояване е в зависимост от допускане на измененията на плана за застрояване за имота, предвидени в оспорената заповед, поради което отмяната на заповедта за изменение на ПЗ налага отмяната ѝ и в частта за РУП на УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”.

Макар липсата на законово основание за издаване на акта да е достатъчно основание за отмяната му, следва да се добавят и следните нарушения:

С одобреното изменение на ПЗР, съответно с предложения РУП, на първо място, са нарушени максимално допустимите показатели, предвидени в Общия устройствен план за съответната зона и на второ място, проектът е при показатели, над предвидените в

мотивираното предписание, т.е. не съответства и на него, имайки предвид, че актуализиращото предписанието писмо от 29.11.2007 г. поставя задължения за съобразяване с показателите за зона Ц2.

Съдът счита, че цитираната в заповедта разпоредба на чл.27, ал.3 от ЗУТ разпоредба, предвиждаща, че плътността и интензивността на застрояване не се ограничава в ъгловите УПИ със свързано основно застрояване на двете регулационни линии не е приложима в случая поради три причини.

Първо, настоящият състав приема, че имотът не е ъглов. Макар при изслушанията по делото две единични и две тройни съдебно – технически експертизи да са налице противоречиви становища на експертите, все пак преобладаващото мнение е именно това, че този УПИ не може да се приеме за ъглов. Такова е мнението както на вещите лица по двете единични експертизи, така и на двете тройни такива. Различават се само двете особени мнения на експертите по всяка от тройните експертизи и то именно на тези експерти, посочени от ответната страна / заинтересованото лице, за което актът е благоприятен.

Съдът приема преобладаващите мнения на експертите, като се основава на чл.76, ал.1 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, според който ъглов е УПИ с лице към две улици, а в случая лицето на имота е само към [улица], която прави чупка и продължава до пресичането ѝ с [улица]. Освен това имотът не може да отговори на характеристиките за ъглов такъв, тъй като ъгловият УПИ няма дъно, а срещу всяка една от регулационните линии на лицето му лежи странична регулационна линия. В случая е безспорно, че освен двете странични регулационни линии към УПИ VIII-11 и УПИ V-17 е налице и вътрешна регулационна линия, свързваща горните две и съответно отделяща процесния УПИ IX-12 от УПИ XI-13, кв. 421. Тази вътрешна регулационна линия не може да бъде нищо друго освен „дъно“, тъй като не е нито лице, нито странична такава, свързва двете странични линии и лежи именно срещу лицето на УПИ.

Всъщност, в самия оспорен акт административният орган е посочил както текста на чл.32, ал.2 от ЗУТ, който регулират разстоянията между сградите на основното застрояване „през дъното“ на УПИ, с което приема, че имотът не е ъглов, след като има дъно и в същото време сочи и текста на чл.27, ал.3 от ЗУТ, който се отнася само до ъглови УПИ, което само по себе си е вътрешно противоречие в основанията на заповедта, също сочеща на незаконосъобразност на акта.

На второ място, съдът счита, че разпоредбата на чл.27, ал.3 от ЗУТ не е приложима в случая, дори и имотът да се приеме за ъглов поради наличието на специални разпоредби в Закона за устройство и застрояване на Столична община. Съгласно чл.127, ал.7 от ЗУТ и чл.1 от ЗУЗСО специфичните правила и нормативи за устройството и застрояването на територията на [Столичната община](#) се определят с този закон. Със закона е приет и общия устройствен план на Столична община, който дава общата и задължителна градоустройствена рамка, включително вид и параметри на застрояване / плътност, кинт, озеленяване, етажност/, с който всеки подробен план следва да се съобразява. Единственото изключение по отношение на тях е дадено също така изрично в разпоредба на ЗУЗСО, а именно в т.4 към приложение по чл.3, ал.2 на ЗУЗСО, която предвижда, че за всички видове устройствени зони, без да се нарушават допустимите за зоните параметри кинт и % озеленяване, по изключение е допустимо само отклонение и то само до 5% от максимално допустимата плътност на

застрояване при решение на ОЕСУТ. При положение, че специалният за Столична община закон сочи какво е допустимото отклонение от приетите с ОУП показатели и реда за постигането му, т.е. има специална разпоредба в този смисъл, която дерогира общата, не може да се счита, че тази обща разпоредба на чл.27, ал.3 от ЗУТ, сочеща възможност да не бъде ограничавана изобщо плътността на застрояване е в противоречие със специалната, поради което е и неприложима за Столична община.

И на трето място, както бе споменато и по-горе, макар първото предписание № ГР-94-Д-204 / 02.02.2006 г. за допускане на устройствената процедура да е давало възможност за 100 % плътност, то е било със срок 6 месеца, съответно изтекли, актуализиращото го писмо изх. № ГР-94-Д-204 / 29.11.2007 г. сочи, че следва да бъдат спазвани параметрите на ОУП на София за зона Ц2.

При горното абсолютно незаконосъобразно е както позоваването на заповедта на чл.27, ал.3 от ЗУТ, така и залагане на параметри над допустимите.

Необяснимо е как при първоначално изготвения проект за изменение на ПЗ и в РУП, при които проектантът е посочил като допустима плътност на застрояване 100 %, в процедирания впоследствие, при който е запазена същата етажност на проектираните сгради, съответно отново е налице плътно покриване на терена, без свободно дворно пространство, с изключение на двата метра отстъпване от уличните регулационни линии, което е приложено по чл.27, ал.2 от ЗУТ в чупката на лицето на имота към улицата, което е не повече от 5 кв.м., в процедираните проекти е посочена допустима плътност на застрояване от 80 %.

Освен това според заключението по единичната експертиза на в.л.Д., както и от тройната СТЕ на вещите лица Т., П. и А., макар по посочената матрица да е определена плътност на застрояване 80% от чертежите е видно, че тя е над 90% / 95 %, което становище не е опровергано.

Не се споделят аргументите на жалбоподателите, че зоната не е правилно определена като Ц2, а следва да бъде Ц3. Зоната е правилно определена именно като Ц2 – „зона на стария градски център”, но допустимите показатели, включително по мотивираното предписание, допускащо процедурата са неправилно определени. Съгласно ред 10 от Приложението към чл.3, ал.2 на ЗУЗСО показателите за тази зона са в диапазон макс. плътност от 60 до 80%, макс. кинт от 3.5 до 5 и мин. озеленяване от 30% до 20%. По одобрените със заповедта проекти като по са отбелязани завишените показатели / вторите, т.е. тези, които по приложението са на долния ред/ - макс. плътност до 80%, макс. кинт до 5 и мин. озеленяване до 20%. Изрично отбелязано обаче в приложението е, че показателите от долния ред се прилагат за застрояване на фронта на главните булеварди и в градска среда с квартали, изградени с подобни параметри. Процесният УПИ не е на фронта на главен булевард, а на ул. Х. К.. Също така околната градска среда не е с такова застрояване. Кварталът е със застройки предимно на 3 и 4 етаж / изключение – сградата в съседния УПИ Х-17, която е седеметажна, но тя е с фронт и на бул. Патриарх Е./.

При горното, за процесния имот са приложими показателите от горния ред при зона Ц2, а именно макс. плътност 60%, макс. кинт 3.5 и мин. озеленяване от 30%. Това са и становищата в заключенията и на в.л. А., на в.л.Д., както и от тройната СТЕ на вещите лица Т., П. и А..

Освен сградата на основното застрояване, която в едната ѝ част е четириетажна, а в другата седеметажна, за да покрива акалканите на съседните сгради, в цялата вътрешна част на имота към дъното му е предвидено и застрояване с полуподземна постройка,

отбелязана на проекта за ИПЗ и РУП с индекс 1, което означава едноетажна сграда и с посочена височина над терена 2.20 м. тази сграда покрива цялата останала част от терена. Според експертите тази постройка не може да бъде третирана като „подземни гаражи”, въпреки, че има и такъв индекс, нето като полуподземен етаж. Съгласно §5, т.48 и т.49 от ДР на ЗУТ "Подземен етаж" е етажът, таванът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата) или до 0,3 м над тази кота, а "Полуподземен етаж" е етажът, подът на който е разположен под котата на средното ниво на прилежащия тротоар (на прилежащия терен към улицата), а таванът - на повече от 0,3 м над тази кота и до 1,5 м над нея. При височина над котата на средното ниво на прилежащия към улицата терен от 2.20, отбелязано изрично в РУП очевидно не са налице хипотезите на тези текстове.

Поставя се и въпросът за това как би могъл да се спази минималният процент озеленяване на терена, като според вещите лица Т., П. и А. и в единичната и в тройната СТЕ дори и да се извърши такова върху покрива на едноетажната сграда / гараж/, то би покрило едва 12 %, при изискуеми 30 %. Още по-невъзможно изглежда озеленяването с дългогодишна дървесна растителност, каквото изискване има по т.9 от забележките към Приложение по чл.3, ал.2 от ЗУЗСО при надземно застрояване по границите на целия УПИ и изключително голяма плътност на застрояване.

Макар показателите на застрояване да се доказват в процеса на инвестиционното проектиране, така одобрените планове създават възможност за сериозни нарушения и превишаване на допустимите норми.

Освен това, както бе посочено по-горе, дори и самата матрица на плана е в нарушение на приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, ред 10, тъй като е посочена по долния, а не по горния ред, т.е. при завишени норми на допустимо застрояване, съответно намалени такива за озеленяване, което също е основание за отмяна поради незаконосъобразност.

В основанията за издаване на заповедта при допускане на намалени разстояния, включително с до 1/3, би следвало да се цитира и съответния текст на чл.36 от ЗУТ, което не е направено.

Аргументите на жалбоподателите, свързани с издаденото разрешение за строеж на ограда, е неотносимо към предмета на настоящия спор.

Предвид всички изложени съображения, заповедта в нейната цялост следва да бъде отменена на основание чл.146, т.4 от АПК.

С оглед изхода на делото и на основание [чл. 143, ал. 1 от АПК](#), ответникът – Столична община следва да бъде осъден да заплати на жалбоподателите направените по делото разноски, които съдът приема в размер на 320 лева, от които 120 лева държавни такси и 200 лева депозит за възнаграждение на вещото лице.

Водим от горното и на основание чл.172, ал.2, чл.173 и чл.143, ал.1 от АПК, както и на основание чл.159, т.4 от АПК, вр.чл.131, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, Административен съд София – град, II а.о., 35 състав,

Р Е Ш И :

1. ОСТАВЯ БЕЗ РАЗГЛЕЖДАНЕ жалбата на К. Ц. Х., Ц. Р. Х., Р. Ц. Х., М. К. С., В. Д. – Б., като собственици в УПИ IX от кв. 419, м. „Центъра” / [улица]/ срещу Заповед № РД-09-50-363 / 13.03.2008 г. и поправящата я Заповед № РД-09-50-941 / 03.07.2008 г. на главния архитект на София.

2. ОТМЕНЯ по жалба на Л. А. И., Р. И. У., М. А. Х., Е. З. Г., Р. С. З., Е. Й. К., К. К. В.,

С. А. В., Й. А. З., Е. С. Б., Я. Д. И., А. К. М., като етажни собственици в жилищна сграда на [улица], УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, представлявани от управителя Е. З. Г. Заповед № РД-09-50-363 / 13.03.2008 г. и поправящата я Заповед № РД-09-50-941 / 03.07.2008 г. на главния архитект на София, с които са одобрени изменение на план за регулация /ИПР/, изменение на план за застрояване /ИПЗ/ и Работен устройствен план /РУП/ на УПИ IX-12, кв.421, м. „Центъра”.

3. ОСЪЖДА Столична община да заплати на Л. А. И., Р. И. У., М. А. Х., Е. З. Г., Р. С. З., Е. Й. К., К. К. В., С. А. В., Й. А. З., Е. С. Б., Я. Д. И., А. К. М., като етажни собственици в жилищна сграда на [улица], УПИ XI-13, кв. 421, м. „Центъра”, представлявани от управителя Е. З. Г., направените по делото разноси в размер на 320 /триста и дваисет/ лева.

Решението подлежи на обжалване, в частта му по т.1 с характер на определение – в седемдневен срок с частна жалба, а по т.2 и т.3 – в четиринайсетдневен срок с касационна жалба, и двете чрез настоящия съд пред Върховен административен съд. Препис от решението, на основание чл.138 от АПК, да се изпрати на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: