

РЕШЕНИЕ

№ 3295

гр. София, 18.05.2018 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,
в публично заседание на 25.04.2018 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Антони Йорданов

при участието на секретаря Наталия Дринова, като разгледа дело номер **10812** по описа за **2017** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 – чл. 178 от Административно Процесуалния Кодекс /АПК/, във връзка с чл. 215, ал. 1 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на М. С. Ц., С. С. Т., К. П. Ш. и М. Г. С., чрез адв. П. и адв. С., против Решение № 410/06.07.2017г., издадено от Столичен общински съвет.

Твърди се, че оспорващите да заинтересовани лица по смисъла на чл.13, ал.1 и ал.2, т.1, т.3 и т.4 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатор 68134.206.2060 (стар 68134.206.1442) е съседен на ПИ с идентификатор 68134.206.81 и с оспореното решение се променя конкретното му предназначение. На следващо място се твърди, че с атакуваното решение на СОС, проектите за изменение на ПЗ и РУП предвиждат намалени отстояния към сградата, в която притежават обособени обекти.

По същество в жалбата са наведени доводи за незаконосъобразност на решението като постановено при допуснати съществени нарушения на административнопроизводствените правила и в противоречие с материалноправните разпоредби. Излага се още, че проектите за ПУП не били съобщавани на жалбоподателите, не е била спазена процедурата за изработване и одобряване на план за реструктуриране на жилищен комплекс, не е била представена справка за картотекирана растителност в нарушение на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, допустимите показатели за застрояване били надвишени, с изменението на ПУП – ПР и ПЗ за поземлен имот с идентификатор 68134.206.2060 се допускало неограничена плътност и интензивност на застрояването, не е била налице обективна предпоставка за

допуснатото свързано застрояване, не са били налице условията по чл. 36, ал. 1-3 от ЗУТ за предвиждане и а намалени разстояния между сградите на основното застрояване, не е било спазено изискването на ОУП на СО за минимално изискуемо озеленяване и пр. Иска се отмяна на Решение № 410/06.07.2017г. на СОС и се претендират разноски по делото.

Ответникът – Столичен общински съвет /СОС/, чрез процесуалните си представители юрк. Щ. и юрк. П., в становище по делото и в съдебно заседание аргументират недопустимост на жалбата, алтернативно нейната неоснователност и претендират юрисконсултско възнаграждение.

Заинтересованата страна [фирма] се представляват от адв. П. и адв. Т. молят за отхвърляне на жалбата.

Софийска градска прокуратура, редовно призована, не изпраща представител и не изразява становище.

След като се запозна с жалбата и приложените по делото писмени доказателства, съдът прие следното от фактическа страна:

Със Заявление вх.№ ГР-70-00-492/09.11.2015г. до Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община /СО/, подадено от [фирма] и [фирма] е поискано разрешаване изработването на подробен устройствен план /ПУП/ - Изменение на план за регулация и застрояване на УПИ IV-1442-„за офиси и оо“, кв.288в, м.ж.к.“Б.“, район „К. село“-СО. Към заявлението са приложени: мотивирано предложение с обяснителна записка; нотариален акт № 36, том V, рег. № 6209, дело № 756/2006 г. за 1/4 ид.ч. от УПИ IV-1442, кв. 288в, заедно с построения в имота комплекс на [фирма]; нотариален акт №11, том I, рег. № 902, дело № 9/17.01.2010 г. за 3/4 ид.ч. от УПИ IV-1442, кв. 288в, заедно с построения в имота комплекс на [фирма]; скица от район „К. село“ за УПИ 1У-1442-за офиси и ОО; удостоверение № 20141105101423 /05.11.2014г. от Агенцията по вписванията за актуално състояние на [фирма], удостоверение № 20140915135015/15.09.2014г. от Агенцията по вписванията за актуално състояние на [фирма], 2 бр. пълномощни на името на Й. Г. Д.; удостоверение за пълна проектантска правоспособност на Т. П. В.

Със Заповед № РД-09-50-967/03.12.2015г. на гл.архитект на СО е разрешено изработване на проект за ИПРЗ и РУП за процесния имот. Заповедта е изпратена за сведение и изпълнение на район "К. село" и на собствениците с писмо изх. № ГР-70-00-492-[1]/04.12.2015 г.

Със Заявление вх.№ САГ16-ГР00-338/18.01.2016г. е внесен за одобряване проект за ИПРЗ и РУП на м.ж.к.Б.“ район „К. село“, нови УПИ IV-1442-„за апартаментен хотел, офиси, КО и трафопост“, УПИ XIII-1442-„за офиси и оо“ и УПИ XIV-1442-„за офиси и оо“ с обяснителна записка.

С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[1]/18.02.2016 г. са дадени указания на заявителите. Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[2]/18.04.2016 г. е поискано прекратяване на процедурата, във връзка с което са дадени два броя указания към заявителите с оглед установяване правото на пълномощника да иска горното прекратяване.

Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[6]/18.01.2017 г. от [фирма] е внесен проект за ИПРЗ и РУП с отстранени предходни забележки и обяснителна записка. Искането е проектът да се разгледа в условията на чл. 128, ал. 13 от ЗУТ. Представен е нотариален акт № 126, том II, рег. № 11491, дело № 255/23.11.2016г., с който [фирма] и [фирма] продават на [фирма] поземлен имот с идентификатор 68134.206.1442, съставляващ УПИ IV-1442, заедно с изградената в него сграда с

идентификатор 68134.206.1442.1, скица от СГКК-С. за поземлен имот с идентификатор 68134.206.1442 и сградата в него, комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР и пълномощно. Наред с това са приложени Решене № СО-2-ЕО/2016г. на директора на РИОСВ-С., както и съгласувания с [фирма], [фирма], [фирма], ГД „Г.“. Приложен е и проект за ОД за транспортен достъп, съгласуван със СДВР – отдел „ПП“ и СО – дирекция „У.“. Приложено е Решение № СО-2-ЕО/2016 г. на Директора на РИОСВ- С. да не се извършва екологична оценка на ПУП - ИПРЗ и РУП на УПИ 1У-1442-за офиси и ОО, кв. 288в,[жк]и заснемане на дървесната растителност с експертна оценка, заверени от дирекция „Зелена система" при СО на 17.03.2016 г. при условията на становище на ПКООСЗГ на СОС. Представени са следните съгласувания на проекта: [фирма] от 06.07.2016г., [фирма] от м. 01.2016 г., БТК АД - Експлоатация от 15.04.2016г., [фирма] от 07.01.2016 г.; писмо № 18-00-40/06.02.2017г. от ГД „Г.“. Приложен е проект за ОД за транспортен достъп, съгласуван със СДВР - отдел "ПП" и със СО - Дирекция "У."

Проектът е разгледан от отделите на Направление „Архитектура и градоустройство". Проектът е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-10/07.02.2016г., т. 7 и е взето решение за изпълнение на служебните предложения по него. Внесен е преработен проект върху изменена КККР, одобрена със заповед № 18-1077/15.02.2017 г. Проектът е съобразен със служебните предложения на ОЕСУТ. Представено е писмо № РКС17-ГР00-6-(3)/09.02.2017г. на кмета на р-н „К. село“, с което се дава съгласие за изменение на уличната регулация.

Преработеният проект е разгледан от ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г- 15/21.02.2017 г., т. 3 с решение - приема проекта в условията на чл. 128, ал.13 от ЗУТ. Да се изпрати в СОС на основание чл.21, ал.7 от ЗУТ и на основание т.3 (допълнителна) към Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО. С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[10]/30.03.2017г. до Столичен общински съвет е изпратен доклад с проекто-решение за одобряване на ПУП.

С писмо изх. № СОА17-ВК66-2219-(1)/09.05.2017г. на Постоянната комисия по опазване на околната среда, земеделие и гори е изпратено становище на Комисията до СОС за отлагане произнасянето по доклада до получаване на допълнителна информация от Н. по поставени въпроси. Предлага се поставените въпроси и проектите за ПУП и РУП да бъдат разгледани от разширен състав на ОЕСУТ преди обсъждането им от комисиите на СОС. Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[11]/26.05.2017г. е внесен преработен проект с обяснителна записка за ИПРЗ и РУП на м.[жк], кв. 288в, нови УПИ IV-2060-"за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ ХШ-2060-"за офиси и ОО" и УПИ Х1У-2060-"за офиси и ОО" с обяснителна записка. Със заявление вх. № САГ16-ГР00-338-[12]/30.05.2017г. е внесено Обемно-устройствено проучване към ПУП и транспортен анализ. Проектът е разгледан на разширен състав на ОЕСУТ, като с решение по протокол № ЕС-Г-43/05.06.2017г. същият е приет и е предложено на главния архитект на СО да внесе доклад в СОС за приемането му. С писмо изх. № САГ16-ГР00-338-[14]/15.06.2017г. до Столичен общински съвет е изпратен доклад с проекто-решение за одобряване на ПУП.

Въз основа на горното е издадено оспорваното в настоящето производство Решение № 410/06.07.2017г., с което е одобрен:

- проект за изменение на плана за регулация на м.ж.к.“Б.“, кв.288в, УПИ IV-1442-„за офиси и оо“ за обособяване на нови УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси,

апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, УПИ XIII-2060-„за офиси и оо“ и УПИ XIV-2060-„за офиси и оо“, изменение на улична регулация по о.т.516а-516б-516в-516г, промяна профила на [улица].т.516, съгласно приложения проект, по кафявите и зелени линии, цифри, текст, зачертавания и заштриховки;

- ИПЗ на м.ж.к.“борово“ кв.288в, предвиждане на ново застрояване в нови УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, УПИ XIII-2060-„за офиси и оо“ и УПИ XIV-2060-„за офиси и оо“;

- проект за РУП за м.ж.к.“Б.“, кв.288в, УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, УПИ XIII-2060-„за офиси и оо“ и УПИ XIV-2060-„за офиси и оо“.

За УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, кв. 288в, м.[жк]инвестиционен проект се одобрява и се издава разрешение за строеж при спазване на следните максимално допустими устройствени показатели:

- Плътност на застрояване (Пзастр.) - 64.70%;

- Коефициент на интензивност (К.) - 5.6,

съгласно писмо на заявителя с вх.№ СОА17-ВК66-2219/5/04.07.2017 година.

Въз основа на одобрения план за застрояване и работен устройствен план 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, включително през улица.

За изясняване на релевантните за делото обстоятелства са назначени и изслушана две съдебно-техническа експертиза, които съдят кредитира изцяло и ще бъдат обсъдени в изложението по-долу.

Съгласно СТЕ на арх. С. жалбоподателите притежават обособени обекти в поземлен имот с идентификатор 68134.206.81, който е съседен на имот с идентификатор 68134.206.2060, предмет на плана, като двата имота имат обща граница. Предназначението на пи 68134.206.2060 според плана, одобрен с Решение № 404/18.07.2013г. на СОС е изцяло „за офиси и оо“. С Решение № 410/06.07.2017г. пи 68134.206.2060 са урегулирани три УПИ – IV, X. и X. с конкретно предназначение „за офиси и оо“ за УПИ X. и УПИ X., а за УПИ IV „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“. Поземлен имот 68134.206.2060 попада в устройствена зона Оо – зона за обществено обслужващи дейности и частично в устройствена зона Жк – зона за преобладаващо комплексно застрояване, съгласно приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО – т. 15. Според плана по Решение № 410/06.07.2017г. УПИ X.-2060 с предназначение „за офиси и оо“ попада в устройствена зона Жк – зона за преобладаващо комплексно застрояване, съгласно приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

Според СТЕ с в.л. инж. К. имотът, за който е изготвен обжалваният ПУП е бил нанесен като имот с планоснимачен номер 1442, попадащ в кадастрален лист 495 по плана на [населено място]. Като собственици на имота в разписния лист са били нанесени [фирма] за 1/4 идеална част от УПИ IV-1442 от кв. 288в с представен нотариален акт от 2006 г. и [фирма] с 3/4 идеална част от УПИ IV-1442 от кв. 288в с представен нотариален акт от 2010г. При първоначалното одобряване на кадастралната карта той е отразен като имот с идентификатор 68134.206.1442 с площ от 7976 кв.м. В последствие със Заповед РД 18-60/20.06.2016г. е направена промяна в кадастралната карта, като процесният имот е отразен с нов идентификатор 68134.206.2060 и с площ от 7907 кв.м. На л.201 по делото е приложено удостоверение

за приемане на проекта за изменение на кадастралната карта по заявление № 01-45968 от 17.02.2017г., заедно със скицата - проект за изменение на кадастралната карта, от която се установява, че изменението касае южната, източната и част от западната граница на имота, при което се намалява неговата площ с 69 кв.м.

За имота е било направено частично изменение на регулационния и застроителния план, одобрено със Заповед № РД-09-50-94/18.03.1994г. (приложена на л.439 по делото), която заповед е била отменена по Решение на СГС от 19.10.1994 г.

С Решение № 404 на СОС от 18.07.2013г. е одобрен план за регулации и режими на застрояване за преструктуриране на ж.к. Б. в граници: бул.Б., бул.Т. К., бул.ген.С. Т., ул.Д. и бул. Г. Д., район К. село. По този план за имот с идентификатор 68134.206.1442 е предвиден УПИ IV-1442 от кв.288в с параметри на застрояване за зона Оо както следва: К. - 3, максимална плътност на застрояване 60%, минимална озеленена площ - 30% и максимална кота корниз -20 м. Предвидено е едно петно за сграда - свободно застрояване, като сградата е обозначена като предвидена за магазини на два етажа с кота корниз 10 м. (л.177 по делото).

С обжалваното решение изменение се предвижда разделянето на УПИ IV-1442 на три УПИ в кв.288в, отредени за имот 2060, а именно: УПИ X.-2060 с параметри на застрояване за зона Оо: К. - 3, максимална плътност на застрояване 60%, минимална озеленена площ - 30% и максимална кота корниз -20 м.; УПИ IV-2060 с параметри на застрояване за зона Оо, като е посочено, че височината на кота корниз не е ограничена, а плътност на застрояване и К. са при условията на чл.27 ал. 3 от ЗУТ и УПИ X.-2060 с параметри на застрояване за зона Оо - К. - 3, максимална плътност на застрояване 60%, минимална озеленена площ - 30% и максимална кота корниз -20 м. Предвиденото с обжалваната заповед застрояване в така обособените УПИ е както следва:

УПИ X.-2060 - една сграда на 4 етажа с кота корниз 14 м. в режим на свързано застрояване, УПИ IV-2060 - една сграда на четири етажа с кота корниз 14 м. в режим на свързано застрояване и една сграда на 25 етажа с кота корниз 77 метра и УПИ XIII-2060 с предвидено застрояване на една сграда на 4 етажа с кота корниз 14 метра в режим на свързано застрояване, (л.178 по делото).

Имот с идентификатор от КК 68134.206.2060 попада в зона Оо (зона за общественообслужващи дейности). Съгласно ОУП устройствените параметри на зона ОО са както следва: Максимална плътност на застрояване - 60%; Максимален К. – 3; Минимална озеленена площ 30%; Максимална кота корниз 20 м.; Не се допуска застрояване на сгради с изцяло жилищни функции. М. 10% от УПИ е с висока растителност.

Устройствените показатели за УПИ IV-1442-„За офиси и Оо“, пределени с ПУП, одобрен с Решение № 404 от 18.07.2013г. на СОС са както следва: Максимална плътност на застрояване - 60%; Максимален К. – 3; Минимална озеленена площ 30%; Максимална кота корниз 20 м.

С проекта за изменение, одобрен с Решение № 410 от 06.07.2017г. на СОС (л. 128 по делото и л. 176 и л.178 - графичната част) от УПИ IV-1442 - „за офиси и ОО“ се обособяват нови УПИ IV-2060 - „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, УПИ XIII-2060 - „за офиси и ОО“ и УПИ XIY-2060 - „за офиси и ОО“

За УПИ X.-2060 - „за офиси и ОО“ и УПИ XIY-2060 - „за офиси и ОО“ устройствените показатели са: Максимална плътност на застрояване - 60%;

Максимален К. – 3; Минимална озеленена площ 30%; Максимална кота корниз 14 м. За УПИ IV-2060 - „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" се издава разрешение за сртоеж при максимално допустими устройствени показатели: Максимална плътност на застрояване - 64,70%; Максимален К. - 5,6; Минимална озеленена площ 30%; Няма посочена максимална кота корниз, като на сградите са посочени кота корниз 14 м. и кота корниз 77 метра.

Доколкото съществуващият към момента преди одобряване на обжалваното изменение УПИ съвпада с имотната граница на ПИ 68134.206.2060, както и че няма данни да е установена грешка в границите на кадастралната карта, то условието на чл.134, ал. 2. т. 2 от ЗУТ не са налице, но е налице условието на чл.134 ал. 2 т. 6 от ЗУТ.

Според СТЕ не са налице обективни причини от устройствен характер за урегули-рането на поземлен имот с идентификатор 68134.206.2060 (стар 68134.206.1442) като три отделни УПИ е предвидено за тях свързано застрояване.

Предвидената с обжалвания проект сграда в УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" сграда е с размери 16м/5м (отчетени от приложените по делото чертежи и от надписаното котиране в РУП) или 80 кв.м. ЗП и 320 кв.м.Р.. При кота корниз 14м, 1/3 от височината на сградата е 4.67 м. При това в УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" е възможно постигането на предвиденото е обжалвания проект застрояване.

Измерената от СТЕ площ на УПИ XIII-2060 е 1013 кв.м. При максимално допустимия за зоната Оо К. 3, максималната надземна Р. за УПИ е 3039 кв.м. При максимална плътност на застрояване 60%, максималната ЗП за УПИ е 607.8 кв.м. или застрояване на 5 етажа. При такова предвидено застрояване отстоянието до страничните регулационни линии при свободно застрояване следва да бъде по 5 метра. Ширината на УПИ при линия на застрояване на 5 метра от уличната регулационна линия (както са съседните сгради) е 17.5 м. При отстояния по 5 метра от страничните регулационни линии остават 7.5 м. ширина на сградата. При такава ширина за да се изпълни застрояване от 607.8 кв.м. е необходимо сградата да бъде дълга 81 метра, което е невъзможно да бъде изпълнено в този УПИ. Т.е. за УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" при предвиждане на свободно застрояване не е възможно постигането на максимално предвиденото застрояване е посочените в плана параметри.

Предвидената е обжалвания проект сграда в УПИ X.-2060-„за офиси и ОО" сграда с размери 16м/5м (отчетени от приложените по делото чертежи) или 72 кв.м. ЗП и 288 кв.м.Р.. При кота корниз 14м, 1/3 от височината на сградата е 4.67 м. Измерената от приложения план площ на УПИ X.-2060 от кв.288в е 1604 кв.м. При това максималната Р. за УПИ е 4812 кв.м., при максимална застроена площ от 962.4 кв.м. на 5 етажа. Поради наличието на преминаващ през УПИ топлопровод и сервитут към него, при свободно застрояване не е възможно застрояването на предвидената с обжалвания проект сграда, нито постигането на максимално допустимите показатели за зоната.

Определените е ОУП на ОС показатели за зона Оо са идентични е тези, определени с ПУП, одобрен е Решение № 404 от 18.07.2013 г. на СОС. Площта на УПИ IV-2060- „За КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", измерена от приложения по делото проект е 5000 кв.м. При предвидените в ОУП показатели максимално допустимата надземна разгъната застроена площ за УПИ е 15 000 кв.м., а максимално застроената

площ е 3 000 кв.м. при 5 етажно застрояване. Тъй като предвидените е обжалвания проект сгради в УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„За офиси и ОО" са на 4 етажа, то предвиждането за покриването на калкана също следва да бъде на 4 етажа. Ако се предвиди стъпаловидно застрояване в УПИ IV-2060 – „За КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост“, при което да се покрият с 4-етажното застрояване калканите на двете съседни сгради, то част от сградата в УПИ IV-2060 следва да бъде 6-етажна, което при максимално допустима кота корниз от 20 м е възможно.

Изискването ОУП на СО за минимална озеленена площ по отношение на УПИ IV- 2060-„За КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, ПГ и трафопост" е 30% или 1500 кв.м. Определеният с ПУП, одобрен с Решение № 410 от 06.07.2018 г. на СОС, процент свободна (незастроена) дворна площ в УПИ IV-2060- „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" е 30%. Площта на двете рампи, измерена по приложения по делото проект е 102 кв.м. Тази площ представлява 2.04% от общата площ на УПИ 1У-2060 от кв.288в. Площта на двете рампи заема част от свободната площ в УПИ.

Като свободна (незастроена) дворна площ, определена с ПУП, одобрен с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС, СТЕ е определила свободната площ във вътрешността на УПИ IV-2060 от кв. 288в , между 4- етажната и 25 - етажната сграда, която е измерена по приложения проект и изчислена като 1100 кв.м. както и площите, които са застроени само подземно и могат да бъдат ползвани като озеленена площ на кота „0“, които са в общ размер на 459 кв.м. или общо - 1559 кв.м. Площта на двете рампи е 102 кв.м

Предвиденото с ПУП, одобрен с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС, разстояние от сградата в УПИ IV-2060-„за КОО, магазини,офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", извън линията на свързаното застрояване, до страничните регулационни линии е по 3 метра.

Частите от стените на сградите, които са извън свързаното застрояване не представляват калканни стени, те следва да изпълняват изискванията за отстояние до страничните регулационни линии при свободно застрояване, което е минимум 1/3 Н или при сградата с кота корниз 14 м. - 4.67 м. и при сградата с кота корниз 77 м. - 25.67м.

В одобрения с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС проект на ПУП за УПИ IV- 2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" не са спазени изискванията на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ. Дълбочината на застрояването е 75 метра от [улица] м. от бул.Б., като разстоянията до страничните регулационни линии са предвидени да са еднакви по цялата им дължина и те са 3 м.

Съгласно ОУП на СО УПИ XIII-2060- „за офиси и Оо“ и УПИ X.-2060-„За офиси и Оо" от одобрения проект попадат както следва: УПИ XIII-2060- „за офиси и Оо“ - с площ от 1303 кв.м., от които 610 кв.м. попадат в зона Оо по ОУП 403 кв.м. попадат в зона Жк по ОУП. УПИ X. -2060- „за офиси и Оо“ - с площ от 1604кв.м.,от които 856 кв.м. попадат в зона Оо по ОУП 748 кв.м. попадат в зона Жк по ОУП. В текстовата и в графичната част на обжалвания ПУП е посочено (л. 132, л.134 по делото), че УПИ, предмет на плана попадат в зона Оо по ОУП на СО. Посочените с ПУП, одобрен с Решение № 410 от

06.07.2017г. на СОС, устройствени зони за УПИ XIII-2060-„за офиси и Оо" и УПИ X.- 2060-„за офиси и Оо" отговарят частично на тези по ОУП на СО, тъй като само част от тези имоти попадат в зона Оо.

СТЕ установява още, че не са налични планове за верикално планиране, план схема за транспортно-комуникационната мрежа, план-схема за водоснабдяване, план-схема за електрификация, план за благоустройство и паркоустройство, план за геоложки проучвания, план за газоснабдяване, план за далекосъобщения.

При така установената фактическа обстановка, Административен съд София-град формира следните правни изводи:

Жалбата е процесуално ДОПУСТИМА като подадена от лице с правен интерес да оспорва, в законоустановения срок, предвид Определение № 1377/31.01.2018г. по адм. д. № 14663/2017г. на ВАС.

Разгледана по същество жалбата е **основателна**.

Актът е издаден от компетентен орган по смисъла на чл.129, ал.1 от ЗУТ – Столичен общински съвет, в кръга на предоставените му по закон правомощия и в рамките на отредената му териториална компетентност.

Съдът намира, че оспореното решение на СОС е издадено в съответствие с изискването за форма но при наличието на съществени нарушения на административнопроизводствените правила, следствие на което е нарушен и материалния закон.

Одобреният с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС проект за подробен устройствен план не е съобщен на заинтересуваните лица в хода на изработване-то му, нито за него е проведено задължителното за този вид планове общест-вено обсъждане. С оспореното Решение № 410 от 06.07.2017 г. на Столичния общински съвет (СОС) е одобрено изменение на действащия подробен устройствен план - план за реструктуриране на[жк], одобрен с Решение № 404/18.07.2013г. на СОС, като от УПИ IV-1442-„за офиси и оо", кв. 288в (позелмен имот с идентификатор 68134.206.2060) се обособяват нови УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартамен-тен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„за офиси и ОО", с новопредвидено за тях застрояване.

Съобразно нормата на чл. 22, ал. 4 и 5 от ЗУТ ново строителство в съществуващи-те жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал, който подлежи на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ и с който не могат да се надвишават показателите на плана, по който са създадени жи-лищните комплекси.

В случая, с одобреното с Решение № 404/18.07.2013 г. на СОС изменение на ПУП се предвижда ново застрояване, параметрите на което надвишават устано-вените с действащия план за реструктуриране височина, плътност и интензивност на застрояване за УПИ IV-1442-„за офиси и оо".

Видно от приложена-та по делото административна преписка ограничението по чл. 22, ал. 5 от ЗУТ не е спазено, по про-екта не е провеждано задължителното съобразно чл. 127, ал. 1 от ЗУТ обществено об-съждане, а наместо това, по решение на ОЕСУТ, същият е процедирай по реда на чл.

128, ал. 13 от ЗУТ - без съобщаване на заинтересуваните лица.

Неправилната преценка на издаващия орган, че заинтересувани лица по смисъла на чл. 131 от ЗУТ в случая се явяват единствено лицата, по чието заявление се изработ-ва плана, а така също и неспазената процедура по чл. 22 от ЗУТ, водят до опорочаване на процедурата по одобряване на оспорения план до степен, съставляваща отменителното основание по чл. 146, т. 3 от АПК.

Оспореното Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС е постановено в несъответ-ствие с нормите на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ. От приетите по делото две съдебно-технически експертизи се установява по безспорен начин, че по Общия устройствен план на Столична община (ОУП на СО) новообразуваните с оспореното изменение на ПУП УПИ XIII-2060- „за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„за офиси и ОО" попадат едновременно в устройствени зони - „Зона за обществено-обслужващи дейности" („Оо"), с показатели съобразно т. 15 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и „Жилищна зона с преобладаващо комп-лексно застрояване" („Жк"), с показатели съобразно т. 2 от цитираното приложение. С оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ същите имоти са указани като изцяло попадащи в устройствена зона „Оо" по ОУП на СО */въпрос 2.7.2 от СТЕ на инш. К./*, което създава несъответствие не само в графичната част на ПУП- ИПРЗ спрямо предвижданията на ОУП на СО, но така също и в предвижданията на пла-на, съобразно които УПИ XIII-2060 и УПИ X.-2060 са с отреждане „за офиси и ОО" съ-образно устройствените показатели на зона „Оо". Последното е потвърдени от вещото лице в о.с.з. на 25.04.2018г.

Според приета по делото СТЕ устройствените показатели на устройствена зона „Оо", в която изцяло попада новообразуваният с оспореното изменение на ПУП УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", не допускат изграждането на изцяло жилищна сграда в имота. Съобразно нормата на чл. 37, ал. 1 от ЗУТ сградите на основното застрояване се

изграждат съобразно предназначението на УПИ, определено с ПУП. В конкретния слу-чай, отреждането на УПИ IV-2060 „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жи-лища, пг и трафопост" дава възможност за изграждането, както на обществено-обслужваща сграда и на такава със смесено предназначение, така и на изцяло жилищ-на сграда по смисъла на § 5, т. 29 от ДР на ЗУТ, което поставя оспореното изменение на ПУП-ПРЗ в пряко противоречие със задължението за съобразяване предвижданията на ОУП, разписано в чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ.

Установеното несъответствие в предвижданията на оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ спрямо предвижданията на ОУП на СО представляват пряко противоре-чие с императивните норми на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1 от ЗУТ - отменително основание по чл. 146, т. 4 от АПК.

С Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС е одобрено изменение на действащия за територията ПУП - план за реструктуриране на[жк], одобрен с Решение № 404/18.07.2013 г. на СОС, с който, съобразно изискването на чл. 22, ал. 5 и 6 от ЗУТ за максимално допустими показатели на застроя-ване в жилищните комплекси, за УПИ IV-1442-„за офиси и оо" са установени

показате-ли: макс. плътност на застрояване - 60 %, макс. К. - 3,0, мин. озел. площ - 30 %, макс. кота корниз - 20 м. /т. 2.1.2 от СТЕ на инж. К./ С оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ, от друга страна, за новообразувания УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" са предвидени: макс. плътност на застрояване - 64,70 %, макс. К. - 5,6, мин. озел. площ - 30 %, макс. кота корниз - 77 м. /т. 2.13 от СТЕ на инж. К./ което със-тавява превишаване на плътността и интензитета на застрояване, установени за кв. 288в с одобрения и влязъл в сила план за реструктуриране. Т.е. с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС са надвишени максимално допустимите показатели на застрояване за УПИ IV-1442-„за офиси и оо", от който се обособяват нови УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост", УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" и УПИ X.- 2060-„за офиси и ОО".

На следващо място, противно на липсата на основания за допускане на на-малени отстояния за новопредвиденото в УПИ X.-2060-„за офиси и оо" и УПИ IV-2060- „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" застрояване спрямо съществуващата в съседен УПИ VI-1437 сграда, приетата по делото СТЕ дава ед-нозначно заключение за наличие на такива. Последното е констатирано и в отменителното Определение № 1277/31.01.2018г. по адм. д. 14663/2017г. на ВАС.

Съобразно правилата на устройствена зона „Жк", в която имотът - предмет на изменението частично попада, а така също и съобразно разпоредбата на чл. 22, ал. 6 от ЗУТ относно правилата за реструктуриране на квартали с комплексно застрояване, отстоянията между съществуващите и новопредвидените сгради се определят съоб-разно правилата на комплексното застрояване, или в случая - съобразно Схематично положение № 14 от Приложение № 2 на Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ /т. 1.2.5 и 1.2.8 от СТЕ на арх. С./ Съобразно цитираното схематично приложение, ВЛ дава заключение, че новопредвиденото в УПИ X.-2060-„за офиси и оо" застрояване следва да отстои на минимум 19.60 м, от съществуващата в УПИ VI-1437 сграда, наместо на определеното с оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ отстоя ние от общо 12,25 м. Нещо повече, новопредвиденото в УПИ IV-2060-„за коо, магази-ни, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" високо застрояване, с макси- мална кота корниз до 77 м., следва да отстои на минимум 107,80 м. от съществуващата в УПИ VI-1437 сграда, наместо на установените с оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ 33,2 м. /т. 1.2.9 и 1.2.10 от СТЕ на арх. С./

Предвид изложеното по делото се уста-новява по безспорен начин наличие на допуснати с изменение на ПУП- ИПРЗ намалени отстояния, противно на отрича на такива в текстовата част на плана - Решение № 410/06.07.2017г. на СОС.

Установените от приетата по делото СТЕ максимални плътност и интензив-ност на застрояване за новообразувания УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апар-таментен хотел, жилища, пг и трафопост" /т. 2.1.1 от СТЕ на инж. К./ значител-но превишават устройствените показатели за устройствена зона „Оо", в която имотът попада по ОУП на СО. Действително, с оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ имотът се урегулира като "ъглов", по

смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, с предвидено ново, свързано застрояване към новообразуваните УПИ XIII-2060-„за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„за офиси и ОО" без обаче за това да са налице каквито и да било обективни причини от градоустройствено /т.2.2.1 от СТЕ на инж. П. и протокол от о.с.з. на 25.04.2018 г., стр. 3 и 4/ или правен характер. В случая не е налице пречка максимално допустимите по ОУП на СО показатели на застрояване за новообразувания ъглов УПИ IV-2060 - „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" да бъдат постигнати с покриване на калканните стени в съседни УПИ XIII-2060 - „за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„за офиси и ОО" без да бъдат надвишавани. /т. 2.2.3 от СТЕ на инж. К./. От друга страна, именно разделянето на УПИ IV-1442-„за офиси и оо" на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ на три нови урегулирани поземлени имота поражда необходимостта от предвиждане на свързано застрояване в тях, с цял целесъобразното застрояване на новообразуваните УПИ X.-2060-„за офиси и ОО" и УПИ X.-2060-„за офиси и ОО". /т. 2.2.2 от СТЕ на инж. К. и протокол от о.с.з. на 25.04.2018 г., стр. 3/. В този смисъл, оспореното изменение на ПУП-ИПРЗ се явява незаконосъобразно на основание чл. 146, т. 5 от АПК, предвид обстоятелството, че изключението, залегнало в нормата на чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, е средство за постигане на целесъобразно застрояване при обективни пречки за това при спазване на показателите за интензивност и плътност на застрояване, а не е самостоятелно основание за тяхното превишаване.

Нарушена е и разпоредбата на чл. 31, ал. 5 от ЗУТ относно предвиденото в новообразувания УПИ IV- 2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" основно застрояване. Съгласно чл. 31, ал. 5 от ЗУТ минимално изискуемите разстояния до страничните регулационни граници на УПИ, съобразно чл. 31, ал. 2 от ЗУТ, се прилагат за сгради с дълбочина до 16 м., а за частта от сградата с по-голяма дълбочина към разстоянията до страничните регулационни граници се добавя 30 на сто от увеличената дълбочина над 16 метър. В случая, новообразувания с оспореното изменение на ПУП УПИ IV-2060-„за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" представлява имот с лице към две улици, т.е. съобразно последната хипотеза на нормата, разстоянията за дълбочината над 16 м. следва да бъдат увеличени до достигнато на стойност с 2 м. по-голяма от норматива за разстояние до странична граница по чл. 31, ал. 2 от ЗУТ. От приетото по делото заключение на СТЕ се установява, че цитираните минималноизискуеми отстояния при сгради с дълбочина над 16 м., какъвто именно е настоящия случай, не е спазено /т.2.6.1 от СТЕ на инж. К./, въпреки че конкретното пред-назначение на УПИ IV-2060 „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" допуска изграждането на жилища и апартаментен хотел, за който се прилагат правилата за жилищни сгради съобразно чл. 35, ал. 3 от ЗУТ във връзка със Закона за туризма. С оглед отреждането на новопредвидената в УПИ IV- 2060 „за КОО, магазини, офиси, апартаментен хотел, жилища, пг и трафопост" сграда и нормата на чл. 35, ал. 3 от ЗУТ, в свободностоящата си част сградата се явява при намалени отстояния към регулационните граници на имота, с показано в РУП отстояние от 3 м. наместо изискуемото минимално отстояние от 4.67 м. при кота корниз 14 м. и 25.67 м. при кота корниз 77 м. /т. 2.5.1 и 2.5.2. от СТЕ

на инж. К./.

С одобреният с Решение № 410 от 06.07.2017 г. на СОС проект за изменение на ПУП-ИПРЗ не са спазени изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ. По делото се установява от СТЕ, че изменението на ПУП-ИПРЗ не се придружава от нито един от изиску-емите съобразно чл. 108, ал. 2 от ЗУТ планове и план-схеми - за вертикално планира-не, за комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, елект-рификация, за паркоустройство и благоустройство, за геоложки проучвания, за газоснабдяване, за топлоснабдяване и за далекосъобщения, което съставлява съществено нарушение на административно- производствените правила, имащо за свой резултат одобряването на проект за изме-нение на ПУП-ИПРЗ в несъответствие с материалните изисквания на закона - подле-жащ на отмяна съобразно чл. 146, т. 4 от АПК.

Предвид изложеното настоящият съдебен състав намира, че оспорения административен акт е издаден при допуснати съществени процесуални нарушения и в нарушение на материалния закон, поради което следва да бъде отменен.

С оглед изхода на делото и на основание чл.143, ал.1 от АПК, ответникът следва да бъде осъден да заплати на оспорващия сторените по делото разноски в размер на 1240 лева, своевременно поискани и доказани със списък по чл. 80 от ГПК.

Така мотивиран, Административен съд София-град, II-ро отделение, 28-ми състав:

Р Е Ш И:

ОТМЕНЯ Решение № 410/06.07.2017г., издадено от Столичен общински съвет като незаконосъобразно.

ОСЪЖДА Столичен общински съвет да заплати на М. С. Ц., С. С. Т., К. П. Ш. и М. Г. С. сумата от 1240 лева, представляваща направени по делото разноски. Решението подлежи на обжалване пред Върховния административен съд, в 14-дневен срок от връчване на съобщението за изготвянето му
Препис от решението да се връчи на страните на основание чл.138 от АПК.

СЪДИЯ: