

РЕШЕНИЕ

№ 3714

гр. София, 18.11.2010 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в публично заседание на 26.10.2010 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **1056** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145-178 АПК вр. чл. 215 ЗУТ.

Образувано е по жалби на Д. С. Б. и С. Д. Д срещу решение на Столичен общински съвет № 551/29.07.2009г. , с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „М”1, в частта му относно К. 19, имот пл. № 3152 / нов № 397/ и К. 19а имот пл. № 3831 /нов № 611/. Жалбоподателката Д. С. Б. не е доволна, че имотът и се отрежда за озеленяване. Жалбоподателката С. Д. Д не е доволна, че за имота и не се обособява самостоятелен УПИ. Изтъкват, че при издаване на административния акт са допуснати съществени нарушения на процесуалния и материалния закон и че актът не е съобразен с целта на закона. Молят решението да бъде отменено.

Ответникът – Столичен общински съвет чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

Заинтересуваната страна – С. О. чрез процесуалния си представител оспорва жалбата.

Заинтересуваната страна „. П. Н. О. не взема становище.

Заинтересуваната страна Г. Д. Г. поддържа жалбата на С. Д. Д.

Съдът, след като обсъди събраните по делото доказателства, доводите и възраженията на страните и ги прецени в тяхната съвкупност, намира за установено от фактическа страна следното:

Предмет на оспорване е решение на Столичен общински съвет № 551/29.07.2009г., с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „М”1, в посочените граници, в частта му относно К. 19, имот пл. № 3152 / нов № 397/ и К. 19а имот пл. № 3831

/нов № 611/.

Производството е започнало по възлагателно писмо на главния архитект на С. от 04.05.2006г. с приложени схеми с обхват на разработките и задания за проектиране. Приложена е обяснителна записка от юли 2006г. За изработения проект е публикувано обявление в ДВ бр. 32/25.03.2008г. като е даден едномесечен срок за писмени възражения.

На 21.04.2008г. Д. С. Б., като собственица на ПИ 3152, К.19, е подала възражение, че имотът е отреден за озеленяване. Поискано е имотът да се отреди за СМФ или да се запази досегашното му отреждане – за ОЖС и магазини.

На 13.05.2008г. С. Д. Д и Г. Д. Г., като собственици на ПИ 3831, К.19 по плана на гр. С., м. „М 1”, БУ. „А М” са подали възражение, че за имота им не е отреден самостоятелен УПИ. Приложили са мотивирано предложение за изменение на плана.

На заседание на ОЕСУТ, видно от протокол № ЕС-Г-71/13.06.2008г., т.2., проектът е разгледан, като са дадени указания проектите да се допълнят с данни по чл. 22, ал.5 ЗУТ и да се преработят участъците, противоречащи на заданието, като се отразят и направените предложения и препоръки.

Последвало е второ обявяване в ДВ бр. 65/22.07.2008г., с нов срок за възражения. В този срок, на 23.07.2008г., Д. Б. е подала ново възражение, идентично по съдържание с първото.

Изготвеният проект е изпратен на кмета на район „М” с писмо от 16.07.2008г. за обявяване по чл. 128, ал.10 ЗУТ . Със заповед № РД-06-256/31.07.2008г. на кмета на район „М”, на основание чл. 22, ал.4 и чл. 121, ал.1 ЗУТ е наредено да се проведе процедура по обществено обсъждане на проекта, съгласно Наредбата за реда и начина на провеждане на обществени обсъждания, прието от СОС. Предвидено е излагане на проектите в сградата на районната администрация за срок от 1 месец, срок за депозиране на писмени становища и е насрочена обществена дискусия. Заповедта е публикувана на интернет страницата на СО, във в. „Монитор” и е разпратена на кметовете на райони в СО, СРИОКОЗ, СДПБЗН, „С вода”, „Топлофикация С.”, БТК, „Улично осветление”, Камарата на архитектите в Б. Представен е протокол № 12 от 21.08.2008г. за проведеното обществено обсъждане.

На заседание на ОЕСУТ от 02.10.2008г., видно от протокол № ЕС- Г- РС – 102, плановите са приети, като отговарящи на изискванията за единно цялостно устройство на територията. Предвидено е постъпилите възражения да се разгледат, относно уточняване на детайли, а не за цялостни корекции. Протоколът е подписан с особено мнение от инж. Сеченска и инж. С. Последвало е разглеждане на конкретните възражения, постъпили след второто обявяване на проекта, на заседание на 21.10.2008г., видно от протокол № ЕС-Г-108 на ОЕСУТ. Проектът е обсъждан и на последващи заседания, съгласно протоколи № ЕС - Г-9/27.01.2009г., т. 35 и № ЕС-Г-69/30.06.2009г., т. 42.

Оспореното решение № 551/29.07.2009г. е прието от Столичен общински съвет, съгласно протокол № 45, т.62 от дневния ред, по доклад на главния архитект и след становище на постоянната комисия по устройство на територията, архитектура и жилищна политика и е публикувано в ДВ бр. 68/25.08.2009г. Видно от приложения протокол, за приемане на проекта са гласували 48 общински съветници, няма против и въздържали се. В одобрения план са предвидени 48, 19 % терени за обитаване и 16, 97% зелени площи.

С. Д. Д и Г. Д. Г. са собственици на поземлен имот с площ от 320 К.м., съставляващ

имот пл. № 3831 от К. 19 по плана на гр. С., м. „М 1 – бУ. „А М”, при граници по решение за възстановяване: Й М, С Н, наследници на И. М, път, видно от нотариален акт № 6, том I, рег. № 615, дело № 6 от 2005г.

Д. С. Б. е собственица на празно място в гр. С., район „Младост”, с площ от 770 К.м., съставляващ поземлени имот № 3152 от К. 19, по плана на гр. С., м. „жк М 1”, видно от нотариален акт № 35, том II, рег. № 8194, дело 235/2003г. от 04.04.2003г.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза, се установява следното:

Засегнатите имоти от плана в обжалваната част са ПИ 3152 от УПИ III, отреден за обществено, жилищно строителство и магазини, К. 19 по плана на гр. С., м. „жк М – 1” и ПИ 3831 от УПИ III-391, отреден за обществено обслужване, подземни и надземни гаражи, К. 19а, по плана на гр. С., м. „М 1” За ПИ 3152 по оспорения план е отреден нов № 397, К.19, попадащ в УПИ II – за озеленяване. ПИ 3831 – нов № 611, К.19а попада в УПИ III-391 – за обществено обслужване, подземни и надземни гаражи и в булевард.

По общия градоустройствен план на С. ПИ 3152, включен в К. 19, попада в зона, отредена за СМФ предимно за комплексни центрове по главните градски булеварди. По ОУП имотът попада в жилищна зона с комплексно застрояване. Възможно е застрояване в имота с площ 308 К.м.

Общата площ на К. 19 е 23821 К.м. Зелената площ на К. 19 е 10202 К.м. Предвиденото озеленяване за квартала е 42, 83%. Ако от площта на целия К. 19 се извади площта на евентуално застрояване от 308 К.м., озеленяването за целия К. 19 става 41, 53%, което е повече от предвиденото в ОГП 40 %. При бъдещо застрояване на имотите могат да се спазят параметрите за плътност и интензивност на застрояване и озеленена площ за К. 19.

Графично 182 К.м. от ПИ 611 попадат в очертанията на УПИ III-391. Останалите 138 К.м. се отреждат за бУ. „А М”. Лицето на частта от 182 К.м. е 18 метра. По сега действащия план ПИ 3831 попада в К. 19, УПИ II – отреден за базар.

При бъдещо застрояване на имотите могат да се спазят параметрите за плътност и интензивност на застрояване и озеленена площ за К. 19.

При одобряване на плана са спазени изискванията на Наредба № 7/2003г. и Наредба № 8/2001г.

При така установената фактическа обстановка, съдът намира от правна страна следното:

Жалбите са допустими, като подадени от лица с правен интерес и в предвидения за това срок. Разпоредбата на чл. 147 АПК предвижда общото правило за наличието на пряк и непосредствен интерес от оспорването. В същото време, [Законът за устройство на територията](#) съдържа специални разпоредби, указващи точно кои са "заинтересуваните лица" при оспорването на всеки административен акт. В конкретния случай, тъй като предмет на спора е подробен устройствен план /ПУП/, приложимата разпоредба е тази на [чл. 131 от ЗУТ](#). Съгласно нея заинтересувани лица при съгласуването и одобряването на устройствени схеми и планове и техните изменения са собствениците и носителите на ограничени вещни права, чиито недвижими имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на подробния устройствен план, а такива са винаги имотите - предмет на самия план. В определени хипотези, предвидени в [чл. 131, ал. 2 ЗУТ](#), законът допуска разширяване кръга на заинтересуваните лица със собствениците на съседните имоти, но само в няколко случая: 1. когато са включени в

свързано застрояване; 2. когато се допускат намалени разстояния; 3. когато се променя предназначението на имота - предмет на плана; 4. когато имотите попадат в определените с нормативен акт хигиенно-защитни зони. В конкретния случай не са налице предвидените хипотези. Поради това легитимирани да оспорват административния акт са жалбоподателите, като собственици на засегнатите имоти.

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на предоставените му правомощия, съгласно чл. 129, ал.1 ЗУТ.

Решението съдържа част от предвидените реквизити съгласно чл. 59 АПК – наименование на органа, наименование на акта, правни основания, разпоредителна част, дата на издаване и подпис. Съдът приема, в съответствие с установената съдебна практика, че фактически мотиви са изложени в обяснителната записка, доклада на главния архитект като вносител на проекта, в становището на постоянната комисия по устройство на територията, архитектурата и жилищната политика, в протоколите от заседанията на ОЕСУТ, всички изготвени в рамките на процедурата по изработване на проекта.

При издаване на оспорения индивидуален административен акт не са допуснати съществени процесуални нарушения. Изработването на подробния устройствен план е възложено от главния архитект на общината, в съответствие с чл.124, ал.2 ЗУТ, като на съда е служебно известно, че кметът на общината е делегирал свои правомощия за това на главния архитект по предвидения в закона ред. Изработеният проект е съобщен с обявление, обнародвано в Държавен вестник, съгласно чл. 128, ал.2 ЗУТ, като е дадена възможност за възражения, предложения и искания в едномесечен срок. Проектът е върнат за преработка от ОЕСУТ, съгласно чл. 128, ал.9 ЗУТ, поради което процедурата по обявяване е повторена, съгласно чл. 128, ал.10 ЗУТ. Проведено е обществено обсъждане, в съответствие с чл.121 ЗУТ. Жалбоподателите са направили възражения по проекта, идентични с оплакванията им в жалбата. При преработката на плана те не са били уважени, тъй като предвижданията за имотите не са променени. При второто обявяване възражения от С. Д не са постъпили, а Д. Б. е подала идентично с първото си възражение. В жалбите, депозираните пред съда, не се съдържат оплаквания, различни от вече изтъкнатите пред административния орган. Правото на защита не е нарушено, като оспорващите получават възможността да го реализират и в настоящия процес.

Видовете подробни устройствени планове са посочени в чл. 45 от Наредба № 8 от 14.01.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове. Обжалваният план е план за регулация и застрояване (ПРЗ) - план за регулация на улици и поземлени имоти и за режим на застрояване. ПЗР за преструктуриране на жилищен комплекс не представлява нормативно отделен вид ПУП и за него важат всички изисквания при одобряване на подробни устройствени планове съгласно ЗУТ и подзаконовите актове по прилагането му.

Съгласно чл. 46 от цитираната Наредба плановете за регулация и застрояване се изработват в съответствие с ОУП за съответната територия, ако има такъв, и въз основа на задание, изработено съгласно чл. 125 ЗУТ. Планът за регулация и застрояване се изработва в две фази: предварителен проект и окончателен проект. При изработването следва да бъдат спазени изискванията на чл.47 и чл. 48 от Наредбата, което в случая е налице.

Не са допуснати нарушения на материалния закон по отношение на отрежданията за ПИ 397. Имотите на жалбоподателите попадат в жилищна територия с комплексно застрояване, по смисъла на чл.16 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за

устройство на отделните видове територии. Съгласно чл. 17, ал.1 т.4 вр. чл. 21, ал.4 от Наредбата, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „М 1”, следва да се предвидят обществени озеленени територии, които са най-малко 15 процента от общата територия на жилищния комплекс. Освен това следва да се спазят и нормативите относно необходимата зелена площ на жител, съгласно чл. 31. Законът не забранява на административния орган при одобряване на подробния устройствен план да предвиди и по-високи показатели от минимално изискуемите, като в това отношение той действа при условията на оперативна самостоятелност и прави преценката си по целесъобразност, в защита на обществения интерес. В случая предвидения процент зелени площ за жилищния комплекс е 16,97 % или по-малко от 2% над нормативно изискуемите. При тази минимална разлика, съдът намира, че всяко застрояване извън вече предвиденото в плана ще наруши изискванията за необходимо озеленяване на жилищния комплекс. Имотът на Д. Б. попада в общ УПИ II за озеленяване, в който не е предвидено изобщо строителство. Видно от протоколите на ОЕСУТ, за съседните имоти също е отказано застрояване. За сметка на това, целият жилищен комплекс е интензивно застроен и планът следва да бъде съобразен с това заварено застрояване.

Допуснати са обаче нарушения на материалния закон по отношение на ПИ 611. Част от имота на С. Д. Д и Г. Д. Г. попада в рамките на урбанизирана територия в отреждане за булевард /лилав цвят/, тротоар /жълт цвят/ и велосипедна алея /лилави точки върху жълт цвят/, видно от застроителната част на плана/ и в територия за жилищно комплексно застрояване, в УПИ III с предназначение за обществено обслужване, по смисъла на чл.39, ал.2 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и чл.8, т.1 ЗУТ. Частта от 182 К.м., която остава извън предвижданията за улици, тротоар и велосипедна алея, е означена на застроителната част на плана в бял цвят, с който се означават индивидуални урегулирани поземлени имоти. Съгласно регулационната част на плана, графично имотът попада в УПИ III-391 за обществено обслужване, подземни и надземни гаражи, но УПИ III не е означен като отреден и за ПИ 611. Въпреки това в имота е предвидено подземно застрояване, очертано с червен пунктир в застроителната част на плана, което е общо за този имот и за УПИ II и УПИ III.

Хипотезата на чл. 16 ЗУТ не намира приложение в случая, тъй не се касае за територия с изцяло неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, по която тепърва трябва да се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. Само в този случай е задължително на всеки собственик на недвижим имот общината да определи равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници.

ЗУТ действително не въвежда задължително изискване всички имоти в границите на ПУП да получат отреждане в самостоятелен или общ УПИ. В хипотезата на чл. 17 това отреждане зависи от желанието и действията на собствениците на имотите. Ако съответни действия не бъдат предприети, е възможно в рамките на ПУП да останат поземлени имоти, за които не е отредено УПИ. Липсват доказателства към момента на одобряване на оспорената заповед да са проведени и приключили процедури по чл. 17, ал.2 и чл. 17, ал.3 ЗУТ. Ответникът няма задължение да пристъпва към тези процедури служебно. Поради това не са били налице основания УПИ III-391 да бъде отреждан

като съсобствен и за ПИ 611 или за частта от него, която не попада в отреждане за мероприятия на държавата и общината. Проблемът обаче е, че въпреки че такова отреждане не е налице, графично на застроителната част на плана частта от имота от 162 К.м., която не попада в улици и тротоари, е отразена като част от УПИ III-391, съответно в застроителната част е предвидено общо застрояване, а имотът е отразен като индивидуален УПИ. За това не е налице законово основание, поради което в тази част планът е незаконосъобразен. За ПИ 767 жалба не е постъпила, поради което съдът не се произнася по отреждането за този имот.

В случая частта от имот 611, извън частта му предвидена за изграждане на обекти –публична общинска собственост, не отговаря на общите изисквания на чл. 19 ЗУТ за образуване на самостоятелен УПИ, предвид недостатъчната си площ, поради което за него не може да се отреди самостоятелен УПИ за ниско застрояване. От друга страна, съгласно чл. 19, ал.5 ЗУТ при урегулиране на поземлени имоти в квартали за средно високо и високо жилищно застрояване, за ниско свързано застрояване в повече от два имота за застрояване със социални жилища или за друго специфично застрояване размерите на имотите се определят със самия подробен устройствен план, без да се спазват нормите по ал. 1, а ал.6 предвижда, че при урегулиране на поземлени имоти в границите на населените места за нежилищно застрояване или за други нужди без застрояване техните размери се определят с подробен устройствен план, съобразно санитарно-хигиенните и противопожарните изисквания и съответните устройствени правила и нормативи. В този случай параметрите, посочени в чл. 19, ал.1 ЗУТ не са задължителни и изцяло в компетентността на административния орган е да прецени възможно ли е отреждане на самостоятелно УПИ за ПИ 611 или част от него, като съответно се мотивира надлежно. До произнасянето на органа е възможно собствениците на отделните ПИ да уредят отношенията си така, че отреждането на УПИ III-391 и за ПИ 611 да стане възможно.

Освен това, планът е одобрен на основание чл. 22, ал.4 ЗУТ, като план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване. В този случай при урегулиране на имотите се следват специални правила, с оглед застрояването, предвидени в ал.5, 6 и 7 на текста. Съгласно ал.6, при урегулиране на поземлени имоти в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради се определят по правилата за комплексно застрояване. Плътността и интензивността на застрояване в такива имоти не може да надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Предназначението на терени, находящи се в един квартал, не може да бъде променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по [чл. 13, ал. 1](#). Разпоредбата на чл. 22, ал.7 ЗУТ предвижда също, че при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по [чл. 13, ал. 1](#), които се урегулират като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урегулира като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по [чл. 63, ал. 1](#). В този смисъл административният орган следва изрично да се мотивира дали за имота е възможно самостоятелно застрояване и ако не, намира ли приложение чл. 22, ал.7 ЗУТ.

В случай, че административният орган не намери опора в закона за урегулиране на частта от 182 К.м. от ПИ 611 било в самостоятелно УПИ, било в съсобствено такова, от неговата компетентност е да прецени как точно той ще продължи да съществува в рамките на плана. Страните следва да имат предвид и предстоящото отчуждаване на частта от имота, отредена за изграждане на обекти-публична общинска собственост и бъдещото приложение на някоя от хипотезите на чл. 206, ал.2 – 5 ЗУТ.

При така извършената проверка на законосъобразността на акта по реда на чл.168 АПК и по изложените съображения съдът намира, че при издаване на оспорвания административен акт не са допуснати нарушения на материалния и процесуалния закон по отношение урегулирането на ПИ 397. По отношение на ПИ 611 са допуснати нарушения на материалния закон. Графичното включване на имота в УПИ III и предвиденото общо подземно застрояване не позволяват отмяна само в частта с площ от 182 К.м., която остава извън отреждането за обекти – публична общинска собственост. Графично се касае за неразделна част от УПИ III, както в застроителната, така и в регулационната част на плана. Това налага отмяна на оспорения акт в частта за УПИ III-391 и за частта от ПИ 611, с площ от 182 К.м, графично неразделна част от УПИ III- 391. Преписката следва да бъде върната на административния орган за произнасяне.

Относно частта от ПИ 611, попадаща в отреждания за изграждане на обекти-публична общинска собственост, жалбата е неоснователна и следва да бъде отхвърлена.

На основание чл. 143, ал.4 АПК жалбоподателката Д. С. Б. следва да заплати на ответника съдебни разноси в размер на 150 лв – за юрисконсултско възнаграждение, на основание Наредба № 1 за минималните размери на адвокатските възнаграждения. На основание чл. 143, ал.1 АПК ответникът следва да заплати на С. Д. Д съдебни разноси в размер на 167, 50 лв.

Воден от горното Административен съд С.-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. С. Б. от гр. С., У. „И.“, № 56, .5, ап.9 против решение на Столичен общински съвет № 551/29.07.2009г. , с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „М”1, в частта му относно К. 19, имот пл. № 3152 / нов № 397/.

ОСЪЖДА Д. С. Б. да заплати на Столичен общински съвет съдебни разноси в размер на 150 лв.

ОТМЕНЯ решение на Столичен общински съвет № 551/29.07.2009г., с което е одобрен плана за регулация и застрояване на м. „М”1, в частта му, която засяга част от ПИ 611 /стар 3831/ от К. 19а от 182 К.м., оставаща извън отреждането за обекти – публична общинска собственост и представляваща неразделна част от УПИ III-391, по жалба на С. Д. Д, гр. С., У. „И. Б.” № 3, . 2, ап.1, като ОТХВЪРЛЯ жалбата в останалата и част.

ВРЪЩА преписката на административния орган за произнасяне по отменената част от решението, съобразно указанията на съда.

ОСЪЖДА Столичен общински съвет да заплати на С. Д. Д съдебни разноси в размер на 167, 50 лв.

Решението е постановено при участието на заинтересуваните страни С. О., „К 2 П. Н. О. и Г. Д. Г..

Решението може да бъде обжалвано пред Върховния административен съд, с

касационна жалба, в 14-дневен срок от съобщението.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: