

РЕШЕНИЕ

№ 4604

гр. София, 04.02.2026 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 53 състав, в
публично заседание на 04.11.2025 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Полина Величкова

при участието на секретаря Йоана Владимирова, като разгледа дело номер **12208** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126 и сл. от Административнопроцесуалния кодекс /АПК/ във вр. с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на Г. Х. П. против Решение № 694/ 27. 07. 2023 г. по Протокол № 81/27. 07. 2023 г. на Столичния общински съвет за одобряване на проект за план за регулация по чл. 16 от ЗУТ, за част от квартал 236 /нов/ и квартал 236а /нов/ на м. „П. Г. М.“, район „С., в обхват, указан в проекта със зелена прекъсната линия за „обхват на разработката по чл. 16 от ЗУТ“.

В жалбата се сочат подробни аргументи за незаконосъобразност на оспорения акт, като се иска неговата отмяна.

В съдебното заседание жалбоподателката се представлява от адв. Б., който поддържа жалбата и моли за отмяна на оспорвания акт.

Ответникът – Столичният общински съвет се представлява от юрк. К., който оспорва основателността на жалбата и моли за нейното отхвърляне.

Административен съд – София град, след като се запозна със становищата на страните и събраните по делото доказателства, приема за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателката е собственик на недвижими имоти с идентификатори по действащата КККР за района: 68134.702.1223, 68134.792.1225 и 68134.792.1226 по силата на нотариален акт вписан в Служба по вписванията [населено място]: Акт № 100, т. CLVIII, д. № 51790/26.11.2015 г. /л. 33-34 по делото/ с приложени скици от АГКК /л. 35-37 по делото/ с номера: № 15-20807-12.01.2018 г. за ПИ 68134.702.1223, с площ от 1401 кв.м.; № 15-645441-20.12.2017 г за ПИ 68134.702.1225, с площ от 1402 кв.м.; № 15-645444-20.12 .2017 г. за ПИ 68134.702.122, с площ от 1407 кв.м.

В производството по издаване на оспорвания акт административният орган е установил от фактическа страна следното:

Предмет на разработката е територията в административните граници на район „С.“, в строителни граници на [населено място] с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад [улица], от север [улица], от изток [улица]. Територията е с обща площ приблизително 7,9 ха и попада в обхвата на подробен устройствен план на местност „П. „Г. М.“. Подробен устройствен план е частично приложен, като е изградена спортна зала в УПИ I-за физкултурен комплекс и озеленяване в кв. 236.

В хода на административното производство е установено, че подробен устройствен план на местност парк „Г. М.“ е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му със Заповед № 3952/28. 06. 1958 г. на главния архитект на С., с отрецвания, които са неприложими при сега действащите норми. Съгласно разпоредбите на § 2, ал. 3 от ПР на ЗУЗСО, при противоречие на предвижданията на действащите подробен устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план, се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

Установено е, че в обхвата на територията, предмет на разработката, попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционните закони в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ. Обоснован е извод, е действащият подробен устройствен план не е приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ. С цел запазване на съществуващата спортна зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, е необходимо изменение на ПУП чрез промяна на границите на УПИ, създаване на нови УПИ за частните ПИ и УПИ за провеждане на общинските мероприятия. За новообразуваните УПИ е необходимо да се осигури транспортен достъп и да се създаде възможност за урегулиране и застрояване на територията, в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, което отново налага прилагането на чл. 16 от ЗУТ. В съответствие с изискването на чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ служебно е изготвено задание за изработване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за част от територията на местност парк „Г. М.“, район „С.“. Заданието е съставено служебно, съгласно изискването на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ. Същото съдържа допълнителна информация за устройството на съответната територия. В него е обоснована необходимостта от изработване на проекта на устройствения план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени планове.

В хода на административното производство е прието, че заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община, приет с Решение на МС № 960/16. 12. 2009 г. Към заданието са приложени схеми за обхвата на територията, попадаща в разработката на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, територията на подробен устройствен план попада в следните устройствени зони:

- „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване” /Жг/, съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община /ЗУЗСО/;
- „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район” /Са1/, съгласно т. 38 от Приложението

към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда.

С писмо вх. рег. № САГ 19-ДР00-733 - [З]01. 07. 2020 г. кметът на район „С.“ е изразил становище с предложения по представеното задание.

Установено е, че в обхвата на заданието попадат три броя висящи административни производства, които са заведени в НАГ-СО под следните номера: № САГ16-ГР00-3512/2013 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1225 и 1226, УПИ I - „за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Г. М.-П.-Редута“; № САГ16-ГР00-3487/2011 г. относно проект за ИПРЗ за ПИ с идентификатори 68134.702.1219 и 1244, УПИ I-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, кв. 236, м. „Г. М.-П.-Редута“ и № САГ17-ГР00-276/2017 г. относно заявление за разрешаване на устройствена процедура за ПИ с идентификатор 68134.702.1430, кв. 236, м. „Г. М.-П.-Редута“, район „С.“.

Заданието и събраните в хода на административното производство писмени доказателства са разгледани от ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-44/ 04. 08. 2020 г. С решение по т. 5 от дневния ред е предложено да се издаде административен акт за разрешаване изработването на проект за ПУП по реда на чл. 16 от ЗУТ. Прието е допуснатите/разрешени административни производства в обхвата на проекта да се довършат в производството по чл. 16 от ЗУТ, при максимално съобразяване с проектите по тях. Към заданието да се добавят и указания, при изработването на план-схемите да се предвиди оптимална реконструкция на съществуващата инфраструктура.

Със Заповед № РА50-717/18. 09. 2020 г. на главния архитект на СО е разрешено изработването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване /ПРЗ/, съгласно чл. 110, ал. 1, т. 1 с прилагане на чл. 16 от ЗУТ за част от територията на район „С.“, в строителни граници на [населено място] с граници: от юг УПИ на стадион „Академик“, от запад [улица], от север [улица], от изток [улица], показан в схемата и се одобрява задание и схема с обхват. Заповедта за разрешаване е изпратена в район „С.“ с писмо изх. № САГ19-ДР00-733-(4)/08. 10. 2020 г. за разгласяване по реда на чл.124б, ал. 2 от ЗУТ. С писмо изх. № РСЛ20-ВК08-728-(3)/03. 11. 2020 г. кметът на район „С.“ е представил доказателства за разгласяване на заповедта и удостоверява, че в законоустановения срок няма постъпили възражения.

В хода на административното производство е прието, че с изработването и одобряването на проект за ПУП - План за регулация и застрояване по реда на чл. 16 от ЗУТ ще се осигурят устройствени условия за изграждане на техническа и транспортна инфраструктура, обезпечаване на територията с обекти на спорта, паркинги и други терени за обществено обслужване и озеленяване, както и целесъобразното устройство на имотите от територията в съответствие с устройствените предвиждания на ОУП на СО, актуалната кадастрална основа и действащата нормативна уредба, поради което проектът е възложен по реда на чл. 126, ал. 1 от ЗУТ и е изработен със средства от общинския бюджет.

С договор № САГ21-ДГ55-19/16. 02. 2021 г. на „Ерта Консулт“ ЕООД е възложено изработването на проект за подробен устройствен план по рамково споразумение от 17. 08. 2018 г. за избор на изпълнител за „Изработване на ПУП, схеми за поставяне на преместваеми обекти и/или рекламни елементи и подробни комуникационно-транспортни планове“ при условията на чл. 82 и чл. 112 от Закона за обществените поръчки и § 131, ал. 3 от ПЗР към ЗИДЗОП.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(7)/08. 10. 2021 г. е внесен проект за ПРЗ за предварително разглеждане по чл. 128, ал. 8 от ЗУТ. Проведено е предварително представяне на проекта на 15. 10. 2021 г. и обществено обсъждане в онлайн среда.

Получени са следните становища, заявления и молби:

- № САГ17-ГР00-92-(15)/29. 10. 2021 г., САГ17-ГР00-92-(16)/ 2. 11. 2021 г. и САГ17-ГР00-92-(17)/09. 11. 2021 г. от Г. П. като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223,

68134.702.1225 и 68134.702.1225 - не е съгласна с предлаганото изменение, защото според нея пазарната оценка на новите имоти ще бъде по-ниска от пазарната оценка на имотите, които се отнемат; иска да се докаже процентът за отчуждаване от имотите за улици - 25%; за да се спазва равностойност на имотите; да се смени предназначението на предлаганите имоти от „Са1“ на „Жг“; изразява съгласие собствените й имоти да се обединят в един УПИ с лице на [улица]и прилага мотивирано предложение за промяна на обсъждания проект за ПУП.

- № САГ19-ДР00-733-(22)/29. 10. 2021 г. и № САГ19-ДР00-733- (23)/ 2. 11. 2021 г. от инж. Ю. П., пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 – според него с проекта се предвижда прекалено дълга улична мрежа и предлага премахване на подхода от [улица]за създаване на по-безопасна паркова среда; предлага свързване на новопроектираната улична мрежа с [улица]с кръстовище при ПИ с идентификатори 68134.702.1430 и 68134.702.2053, което ще осигури за трафик две улици от юг - покрай зала „Ф.“ /с вход от [улица]и с вход откъм „ [улица]/ и две в северната част - тази от [улица]и [улица]; не са съгласни с включването на имота в обхвата на плана, тъй като никога не е бил част от проектите и планове на парк „Г. М.“ и предвид одобряване на четири предходни регулации по отношение на него правилата за урегулиране по чл. 16 от ЗУТ са неприложими и не попада в устройствена зона „Са1“, в която са останалите имоти в обхвата на плана; не са съгласни с изместването на имота на североизток, тъй като попада в зоната на свлачището; не са съгласни, че новообразуваният имот е равностоеен на стария; според него при определяне на коефициента на редукция на имотите в обхвата на плана неправилно са изключени имотите, представляващи общинска собственост и не са извадени 33% от съществуващите улици, които ще продължат да съществуват и в новия проект и общинските имоти, отредени за улици.

- № САГ21-ГР00-2361/28.10. 2021 г. от наследниците на С. Ш. като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 - иска да се определи и разграничи общинската от тяхната частна собственост; да се информира с каква квадратура се включва в проекта техният имот; изразява съгласие двата имота да се обединят в един УПИ в проекта.

Проектът и подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са взети следните решения по т. 9 от протокол №ЕС-Г-77/07. 12. 2021 г.: - По пр. № САГ17-ГР00-92-(15)/29. 10. 2021 г., САГ17-ГР00-92(16)/ 2. 11. 2021 г. и САГ17-ГР00-92(17)/ 9. 11. 2021 г. от Г. П. като собственик на ПИ с идентификатори 68134.702.1223, 68134.702.1225 и 68134.702.1226 - уважава се частично по отношение на обединяване на двата имота в един УПИ и да се представи заявление по чл. 16, ал. 5 от ЗУТ от всички собственици, които се обединяват в общо УПИ.

- По пр. № САГ17-ДР00-733(22)/ 29. 10. 2021 г. и № САГ19-ДР00-733-(23)/02.11.2021 г. от инж. Ю. П., пълномощник на собствениците на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 - уважава се частично. Проектантът да проучи възможността за прецизиране на уличната мрежа и на местоположението на новообразувания УПИ за ПИ с идентификатор 68134.702.1430.

- По пр. № САГ21-ГР00-2361/28. 10. 2021 г. от наследниците на С. Ш. като собственици на ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236 - уважава се частично; районът да проучи възможността за прекратяване на съсобствеността, а проектантът - възможността за обединяване на имотите в общ УПИ.

Направени са служебни предложения на плана да се отразят границите на свлачището, проектантът да проучи възможностите за отразяване на уважените искания и да внесе преработен проект за ПУП, който да бъде разгледан отново в ОЕСУТ.

В изпълнение на решенията на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г- 77/07. 12. 2021 г., с писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(8)/17. 12. 2021 г. е внесен коригиран проект за ПУП, който е изпратен за становище в район „С.“.

С писмо вх. № САГ21-ДГ55-19-(10)/26. 01. 2022 г. кметът на район „С.“ е изразил съгласие с целесъобразността на отреждането на общинските имоти в коригирания проект и предлага велоалеята да преминава в източна посока, без да засяга уширението на задънената [улица].

При проверка на цифровия вид на внесенния проект са констатирани неточности и пропуски. С писмо изх. № САГ9-ДР00-733-(29)/28. 10. 2022 г. за продължаване на административното производство по одобряване на ПУП са дадени указания на проектанта в срок до 07. 11. 2022 г. да предаде коригиран проект за ПУП заедно с план-схемите по чл. 108 от ЗУТ, в цифров и графичен вид в два екземпляра.

С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(30)/01. 11. 2022 г. са внесени коригиран ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, ИПР на контактните територии и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“, „Електроснабдяване“, „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, „Топлоснабдяване“, „Газоснабдяване“, инженерна геология и хidroлогия, ПТКП, план-схема за вертикално планиране. С писмо вх. № САГ19-ДР00-733-(34)/17. 11. 2022 г. са приложени надлъжни и напречни профили. Изготвени са оценки на поземлените имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г.

Внесените коригирани проекти са изпратени с писмо изх. САГ19-ДР00-733-(36)/21. 11. 2022 г. в района за обявяване и е публикувано съобщение в ДВ, бр. 96/02. 12. 2022 г.

Видно от писмо с вх. на НАГ № САГ19-ДР00-733-(46)/17. 01. 2023 г. на Главния архитект на район „С.“ и представените към него доказателства, проектът за ПУП е съобщен редовно на заинтересованите лица, като са постъпили 1 бр. възражение и 1 бр. искане.

Възражение с вх. № РЛС-ГР94-11/03. 01. 2023 г. - от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР, според когото при разглеждане на възраженията ОЕСУТ е дал само общи препоръки към проектанта, без да са обсъждани подробно предложенията му и не е разгледано предложението за свързване на новопроектираната улична мрежа с [улица] при ПИ с идентификатор 68134.705.311, също възражава срещу коефициента за редукция на плана от 25%, като според него не са изложени мотиви и обосновка за това при разглеждането на проекта на ОЕСУТ от 07. 12. 2021 г.

С вх. № РЛС-ТД26-1873/30. 12. 2022 г. пълномощник на собственика на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР е поискал в имота да се отразят две сгради по представено мотивирано предложение към преписка вх. № САГ17-ГР00-276-(2)/ 16. 05. 2019 г.

Представена е документация по чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, заверена от отдел „БД“ на 18. 01. 2023 г. със забележка да се изпълнят препоръките от становище от 10. 01. 2023 г. на ПКООСЗГ при СОС да се извърши компенсиране на премахнати във връзка с прилагане на ПУП дървета в съотношение 1:3 за широколистните и 1:1 за плодните дървета.

Проектът е съгласуван от „Електроразпределителни мрежи Запад“ ЕАД, „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07. 12. 2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20. 01. 2023 г., „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20. 01. 2023 г. с писмо с изх. № ОМ- Е2001134/20. 01. 2023 г., „Виваком – БТК“ ЕАД с вх. № 5217- 7577/12. 12. 2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16. 01. 2023 г.

Постъпило е заявление на основание чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ с вх. № САГ21-ДГ55-19-(16)/13. 03. 2023 г. за съгласие на собствениците на ПИ с идентификатори 68134.702.1244 и 68134.702.1187 за урегулирането им в съсобствен УПИ с определяне на пропорционални идеални части от площта на новообразувания УПИ, с нотариално заверени подписи.

Служебно е изработен проект за изменение на кадастралната карта. По преписката служебно е установено съответствието на данните в приложения проект с наличните данни в информационната система на регулационните планове.

Проектът с придружаващата го документация и подадените възражения са разгледани от ОЕСУТ и са приети следните решения по т. 7 от протокол № ЕС-Г-23/21. 03. 2023 г.: Не е прието възражение с вх.№ РСЛ23-ГР94-11/03. 01. 2023 г. от собственик и пълномощник на ПИ с идентификатор 68134.702.1430 по КККР с аргументи, че към проекта за ПУП е представена план схема на вертикално планиране, видно от която наклонът в участъка между о.т.136а и о.т.171з, предмет на исканата проверка, е около 25%, което е извън допустимите стойности съгласно Наредба №РД-02-20-2/2017 г. Посочено е също, че от представените пазарни оценки, изработени от независим оценител, които са приети на комисия с протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г. съгласно чл. 210 от ЗУТ, се доказва, че пазарната стойност на новообразуваните УПИ е не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, с което е спазен чл.16, ал. 4 от ЗУТ.

По искането с вх. № РСЛ22-ТД26-1873/30. 12. 2022 г. е уважено предложението за изграждане на две сгради в ПИ с идентификатор 68134.702.1430. Указано е да се отрази предложеното застрояване в проекта за ПУП.

ОЕСУТ е приел проекта, като са направени следните служебни предложения:

- Да не се променят границите на УПИ I - „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236. Предвиденото в проекта разширение на УПИ I да се включи към тротоара;
- Да се представят съгласия по чл. 16, ал. 5, т.2 или т. 3 за УПИ II- 1223, 1225, 1226 „за спорт и атракции“, УПИ III-1235,1236 „за спорт и атракции“ и УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв. 236;
- Да се представи съгласуване на разширена план-схема по част „ВиК“ от „Софийска вода“ АД; - ПТКП да се съгласува с ДУАТ-СО и с ОПП-СДВР;
- Да се представи становище на РИОСВ;
- Да се представи удостоверение по чл. 65 от Наредба № РД-02-20- 5/15. 02. 2016 г.

След изпълнение на служебните предложения и отразяване в проекта на приетите от ОЕСУТ корекции предлага да се издаде административен акт за одобряването на проекта.

Организацията за движение към проекта за ПТКП е съгласувана с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13. 12. 2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200-39338/05. 04. 2023 г.

Представено е удостоверение за приемане на проекта за изменение на КК и съгласуване на проекта за ПУП № 25-171484/12. 06. 2023 г., издадено от СГКК-гр. С..

Изготвената разширена план-схема по част „ВиК“ е съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/ 13. 06. 2023 г. Допълнително е постъпило писмо вх. № САГ19- ДР00-733-(64)/ 28. 06. 2023 г. от кмета на район „С.“, с което се изразява съгласие ПИ с идентификатори 68134.702.1235 и 68134.702.1236, в които Столична община е съсобственик, да се урегулират в един урегулиран поземлен имот.

Постъпило е становище вх. № в НАГ САГ19-ДР00-733-(65)/30. 06. 2023 г. от директора на РИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентираните с глава шеста от ЗООС процедури по екоогична оценка, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Служебно се установява, че с Решение № 545 по протокол № 79/ 29. 06. 2023 г. на СОС е одобрен ПУП - ИПУР на [улица], като с плана се изменят границите на УПИ I - „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, като се образува нов УПИ II - „за физкултурен комплекс и озеленяване“ и нов УПИ I - „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв.236.

В териториалния обхват на новообразувания УПИ II - „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в настоящото производство се одобрява: план по чл. 16 от ЗУТ и ИПР на УПИ XI, кв. 236, към

който се присъединява част от ПИ с идентификатор 68134.702.2057.

Новообразуваният УПИ I -, „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236 с ПУП на [улица] е с изменени граници след изменение на уличната регулация спрямо частта от УПИ I, показана в настоящия проект, поради което тази част не се изменя с настоящата процедура.

Предвид изложеното, в хода на административното производство е прието от правна страна следното:

Проектът за ПУП- ПРЗ по реда на чл. 16 от ЗУТ за кв. 236а /нов/ и за част от кв. 236 /нов/, м. „Г. М.-П.-Редута“; ИПР на УПИ VI- 688,689 и УПИ XI-, „за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ в кв. 236, ИПУР на [улица] от о.т.171 до о.т.172, на [улица] от о.т.56 до о.т.133, на [улица] /нова/ до о.т 171й /нова/, на [улица], м. „Г. М.-П.-Редута“, район „С.“ и план-схемите по чл. 108 от ЗУТ са изработени по служебно възлагане от Столична община и при спазване разпоредбите на чл. 16 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ.

Проектът за ПУП - ПРЗ за част от територията на м. „Г. М.-П.-Редута“, район „С.“ обхваща територия с частично приложена регулация, като е изградена спортна зала в УПИ I -, „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в кв. 236, а в останалата си част с неприложена регулация, одобрена при обществено икономически и устройствени условия, действали по времето на одобряването му /Заповед № 3952/28. 06. 1958 г. на главния архитект на С./, с отреждания, които са неприложими при сега действащите норми, с което е спазено изискването на чл. 16, ал. 1, изр. първо от ЗУТ.

В обхвата на територията, предмет на проекта, попадат имоти, възстановени по реда на реституционните закони в стари реални граници без осигурен транспортен достъп до тях, като в основната си част територията е незастроена. Тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ.

С цел запазване на съществуващата спортна зала и за реализиране на инвестиционните намерения на СО за осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, е предвидено създаване на нови УПИ по реда на чл. 16 от ЗУТ. За осъществяване на гореописаните публични предвиждания, както и за осигуряване на достъп до всеки от имтите, в съответствие с чл. 16 от ЗУТ и чл. 17, ал. 5 от Конституцията на РБ за частните имоти са предвидени УПИ, чиято площ е редуцирана с 25% спрямо площта на ПИ преди урегулирането им. Изготвени са пазарни оценки, приети с протокол № ЕС -ПО-16/16.11.2022 г. Новите УПИ са с функционално предназначение в съответствие с устройствената зона по ОУП на СО, в която попадат.

В изпълнение на действащия ОУП на СО, поземлените имоти се урегулират с предвиждане на съответно застрояване за тях и осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, поради което проектът е възложен от СО-НАГ да се изработи при спазване изискванията на чл. 16 от ЗУТ.

Съгласно разпоредбите на § 2, ал. 3 от ПР на ЗУЗСО при противоречие на предвижданията на действащите подробни устройствени планове с предвижданията на общия устройствен план се изработва и одобрява нов подробен устройствен план.

По общия устройствен план на Столична община основната и по-голяма част от територията попада в „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ /Са1/, съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда и „Жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“ /Жг/, съгласно т. 1 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО.

В проекта за ПУП - ПРЗ на част от парк „Г. М.“ се цели запазване на съществуващата спортна

зала, както и реализиране на инвестиционните намерения на Столична община по отношение осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура, като във връзка с това се предвижда и промяна на уличната регулация за осигуряване на транспортното обезпечаване на територията. Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-13 8/24. 07. 2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура. С горното е спазена разпоредбата на чл. 16, ал. 2 във връзка с чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

С проекта за ПУП се урегулират улици и квартали с урегулирани поземлени имоти предвидени „за спорт“, „за спорт и атракции“ в зона „Са1“ и „за жилищно строителство“, „за социални дейности“, „за озеленяване“ в зона „Жг“. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, съобразен с положението му в местността, но не и с точните му кадастрални граници. Това се налага от факта, че по-голямата част от поземлените имоти нямат осигурен достъп до улици, поради което регулационните граници не могат да се запазят по съществуващите имотни граници.

Конкретното предназначение на новообразуваните УПИ „за спорт“, „за спорт и атракции“, „за жил. нужди“, „за соц. дейности“ е допустимо в устройствените зони „Са1“ и „Жг“, в които са образувани, с което е спазено изискването на чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ.

В мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура влиза проектираната улична мрежа, тротоари и пешеходни алеи на основание чл. 64, ал. 1, т. 1 и чл. 70, ал. 1 от ЗУТ.

За образуваните с ПР УПИ II-1223,1225,1226 „за спорт и атракции“ и УПИ III -1235, „за спорт и атракции“ от кв. 236а, в които попадат повече от един имот, собственост на едни и същи лица, са представени съгласия в изпълнение нормата на чл. 16, ал. 5, т. 2 от ЗУТ.

За УПИ XVII-1187,1244 „за спорт и атракции“ от кв. 236 /нов/, в което попадат имоти - собственост на различни лица, е представено заявление по чл. 16, ал. 5, т. 3 от ЗУТ.

За осъществяване на предвижданията на плана в частта му по чл. 16 от ЗУТ, с влизането му в сила собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто, което се доказва с таблицата към графичната част на плана и от таблицата с данни и пазарните оценки на всички поземлени имоти в обхвата на изработения ПУП.

С протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ са приети пазарни оценки за поземлените имоти преди и след урегулирането им и е прието за доказано спазване изискването на чл. 16, ал. 4, изр. 3 от ЗУТ, а именно, че урегулираните поземлени имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.

Лицето /изход/ към улица за всеки от новообразуваните урегулирани поземлени имоти се осигурява по одобрената или предвидена с плана улична регулация.

С прокаране на новопроектираната улична регулация и обвързването ѝ с действащата е спазено изискването на чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ.

С проекта на плана за регулация от кв. 236 се обособяват 2 нови квартала - кв. 236 и кв. 236а, като новопроектираната улична мрежа е обвързана с одобрените планове за регулация за територията. Във връзка с това и с цел подобряване на обслужването на новопредвидените УПИ с плана по чл. 16 от ЗУТ се налага изменение на плана за улична регулация на [улица]от о.т.171 до о.т.172 за създаване на [улица] /нова/ до о.т.1716, на [улица]от о.т.56 до о.т.133, като се изменя профилът на улицата с нови о.т.56а-о.т.55-о.т.54-о.т.171к- о.т.53а- о.т.541а-о.т.191а-о.т.191 до о.т.133а, на [улица]/нова/ до о.т.171й/нова/ и на [улица], като от последната се създава нова задънена [улица]/нова/ до о.т. 136а, УПИ XXIV-„за озеленяване“ в кв. 236 /нов/ и част от

улицата между о.т.191в и о.т.191г се урегулира като уширен тротоар на [улица].

За контактните територии на разработката по чл. 16 от ЗУТ се предвижда ИПР в кв. 236: ИПР на УПИ VI-688,689 за привеждане на регулационната граница по границата на ПИ с идентификатор 68134.702.2052 и УПИ XI-„за спорт, озеленяване, паркинги, обществено обслужване“ за привеждане на регулационната граница по имотната на ПИ с идентификатор 68134.702.2057.

Основание за изменение на плана за регулация са нормите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2 от ЗУТ - промяна в устройствените условия с урегулиране на имоти с неприложена регулация по реда на чл. 16 от ЗУТ и задоволяване на общинска нужда от осигуряване на терени за спорт и спортни дейности, както и чл. 134, ал. 2, т. 2 от ЗУТ - привеждане на регулационни граници по имотни.

УПИ I -„за физкултурен комплекс и озеленяване“ с ПУП, одобрен с Решение № 545 по протокол № 79/29. 06. 2023 г. на СОС, е разделен на два УПИ: УПИ II-„за физкултурен комплекс и озеленяване“, в който попада частта от настоящия проект, която се урегулира по реда на чл. 16 от ЗУТ и частта от ПИ 68134.702.2057, която се включва в границите на УПИ XI и УПИ I- „за физкултурен комплекс и озеленяване“ в останалата му част, чиито граници са изменени с изменението на [улица]. В настоящия проект е показана частта от УПИ I след урегулиране на имотите по чл. 16 и след изменение границите на УПИ XI /извън УПИ II по решението на СОС/, като в тази си част УПИ I не се изменя с настоящия проект с оглед обезпечаване на възможността за отразяване на изменението, одобрено с Решение № 545 по протокол № 79/29. 06. 2023 г. на СОС.

В обхвата на плана попадат УПИ IV-686 и УПИ V-687, по отношение на които не се изменят нито регулационният, нито застроителен план, а същите са показани като контактни с действащия си ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-216/22. 04. 1998 г. на главния архитект на С.. Предвид обстоятелството, че същите попадат в обхвата на разрешението за изработване на плана, то производството по отношение на тях следва да бъде прекратено на основание чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК с оглед обезпечаване на възможността за прилагането на действащия за тях план.

С плана за застрояване се предвижда застрояване на новите УПИ със задължителни линии, съобразено с минималните изисквания за отстояния по чл. 31 - 35 от ЗУТ.

С плана за застрояване е предвидено изграждане на свободно стоящи сгради при максимална $K_k < 15$ м в УПИ „за спорт“, УПИ „за спорт и атракции“ в устройствена зона „Са1“ и максимална $K_k < 12$ м в УПИ „за соц. дейности“ и $K_k < 21$ м в УПИ „за жил. нужди“ в устр. зона „Жг“.

Застрояването се одобрява при спазване изискванията за разстояния по чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 35, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ. Съобразено е изискването на чл. 26 от ЗУТ.

Предвид горното е прието, че с проекта за план за застрояване не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица. В проектите са нанесени сервитутните ивици на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура извън уличната регулация в съответствие с нормата на чл.108, ал. 2, изр. 2 от ЗУТ, като застрояването е съобразено в тях.

За да се осигури нормалното функциониране на територията, с плана се предвижда и изграждане на необходимата техническа инфраструктура, като в съответствие с изискването по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ към проекта за ПУП са представени за одобряване следните план-схеми: водоснабдяване, канализация, далекосъобщителни и слаботокови мрежи, газоснабдяване, електроснабдяване, топлоснабдяване, проект за вертикално планиране и инженерна геология и хидрология и комуникации.

Прието е, че в производството по одобряване на ПРЗ са спазени административнопроизводствените правила - служебно допускане изработването на проект за

ПУП-ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ от компетентния за това орган, прието е решение на комисията по чл. 210 от ЗУТ, проектът, заедно с оценките по чл. 16, ал. 4 от ЗУТ са съобщени по реда на чл. 128, ал. 1 от ЗУТ на заинтересованите лица, проектът е разгледан и е приет от ОЕСУТ. Изпълнени са изискванията на чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО, като е представено становище от Председателя на ПК по опазване на околната среда, земеделие и гори от 12. 01. 2023 г.

По проекта е депозирано удостоверение № 25-171484-12. 06. 2023 г. в изпълнение на изискванията на чл. 65 от Наредба за ССПККР.

Представени са план-схема по част „Електроснабдяване“ със становище с № [ЕГН]/06. 01. 2023 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД; план-схема по част „Топлоснабдяване“, съгласувана от „Топлофикация София“ АД под вх. № СГ-2031/07. 12. 2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20. 01. 2023 г.; план-схема по част „Газоснабдяване“, съгласувана с „Овергаз-мрежи“ АД с изх. № ОМ-Е2001134/20. 01. 2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001-134/20. 01. 2023 г.; план-схема по част „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“, съгласувана с „Виваком-БТК“ ЕАД с вх. № 5217-7577/12. 12. 2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16. 01. 2023 г.; разширена план-схема по част „ВиК“, съгласувана от „Софийска вода“ АД със становище изх. № САГ19-ДР00-733-(63)/13. 06. 2023 г.; становище от „ГЕОЗАЩИТА“ ЕООД с изх. № 103/28. 04. 2021 г.; организацията за движение към проекта за ПТКП, съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика“ към СО с решение по протокол № 50/13. 12. 2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция“ към СДВР със становище рег. № 433200- 39338/05. 04. 2023 г.

С писмо вх. № в НАГ САП9-ДР00-733-(65)/30. 06. 2023 г. е изразено становище от директора на РИОСВ, че не е необходимо да се извършват регламентирани с глава шеста от ЗООС процедури но екологична оценка за плана, както и не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

В административното производство е обосновано заключение, че спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му. Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ. Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове на МРРБ. На основание чл. 21, ал. 1 и 7 от ЗОС, компетентен да одобри проекта за ПУП е Столичен общински съвет, тъй като с плана се предвижда отчуждаване на имот - собственост на физическо лице за изграждане на обект - публична общинска собственост - терен за озеленяване.

Поради това на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 21, ал. 7 във връзка с ал. 1 от ЗОС, чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, чл. 108, ал. 2 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 14, ал. 3, т. 1 и ал. 4 от ЗУТ, чл. 16, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 5, т. 2 и т. 3 от ЗУТ, чл. 136, ал. 1 във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 1, т. 2 във връзка с ал. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 2 от ЗУТ, чл. 35, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 2, 4 и 5, чл. 32, чл. 26 от ЗУТ, чл. 19, ал. 4 от ЗУЗСО; чл. 103, ал. 4 и чл. 104, ал. 1, изр. 2 от ЗУТ, чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, чл. 27, ал. 2, т. 1 от АПК, устройствени категории по т. 1 и т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-77/07. 12. 2021 г. по т. 9, № ЕС-Г-23/ 21. 03. 2023 г. т. 7 и протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г. от комисията по чл. 210 от ЗУТ е издадено Решение № 694/ 27. 07. 2023 г. по Протокол № 81/27. 07. 2023 г., като с оспорваната част Столичният общински съвет е одобрил проект за:

1. План за регулация по чл. 16 от ЗУТ за част от кв. 236 /нов/ и кв. 236а /нов/ на м. “П. Г. М.“, район „С.“ по сините и червени линии, цифри, букви, текст, съгласно приложения проект в обхват, указан със зелена прекъсната линия за „обхват на разработката по чл. 16 от ЗУТ“.

В хода на съдебното производство е назначена и изготвена първоначална съдебно-техническа експертиза от вещото лице инж. С. К., в която е отразено, че документацията на обжалвания ПУП съдържа всички необходими части. Извършен е оглед на място, при който вещото лице е

установило следното:

А/ оглед на имотите на жалбоподателката – **ПИ 68134.702.1223**. Имотът се намира на ъгъла на [улица]и [улица]и представлява платен паркинг и заведение за обществено хранене. П. има охран и служител, събиращ почасови и месечни такси. Теренът на паркинга е равнинен, с изключение на изградената алея за вход, по която се преодолява превишение от около 1.50 м. между [улица], която е по-ниско и терена на паркинга. При изработването на обжалвания ПУП е извършено топографско заснемане на терена, както и на съществуващата растителност в района, което е използвано за нуждите на СТЕ след контролни измервания на място. Целият терен е чакълиран и валиран, като са обособени места за паркиране и алеи за достъп. В терена са налични единични дървета, които са запазени за декоративен елемент и за сянка на паркиращите автомобили. П. е заграден от всички страни с ограда от метални колове и телена мрежа, като в източната му част е налична част от ограда от метални колове и гофрирана ламарина, която ограда е от заградения терен на спортна зала „Академик“, находяща се в източна посока от имота. Част от имота остава в обхвата на заградения към спортната зала терен, който е обрасъл дървета и храсти и към момента на огледа не се използва като терен към залата. В западната част на имота по лицето на [улица]е разположено заведение за бързо хранене. В материалите по делото са приложени договори за наем за двете части на ПИ 68134.702.1223.

- ПИ 68134.702.1225 и ПИ 68134.702.1226. Тези имоти са съседни /през един/ от описания по-горе ПИ и са съседни един на друг, като и двата са с лице към ул. А. У.. Двата имота са равнинни, с минимално превишение до около 0.5 - 1 м. по цялата им дължина /Приложение № 1 към експертизата/. Имотите са затревени в западната и средната си част, като се пресичат от ограда от метални колове и ламаринени платна през източната им част. Оградата огражда терена около зала „Академик“, като източно от нея в този терен попадат части от двата имота на жалбоподателката, които части, както и целият терен са обрасли с дървета и храсти. Към момента на огледа върху част от ПИ 68134.702.1226 са разположени надувни детски съоръжения. В материалите по делото са приложени договори за наем за м. април 2023 и м. май 2023 г. с цирк Колозеум за ползването на имотите за разполагане върху тях на циркови съоръжения.

- Терен на УПИ II-1223, 1225, 1226 от кв. 236а, предмет на обжалвания ПУП. Вещото лице е посочило, че макар УПИ да има излаз на проектирани улици по северната и по източната граници на новообразувания квартал, достъпът до него от север към момента е невъзможен поради стръмния терен, изцяло обрасъл с гъсти дървета и храсти. Достъпът до процесния УПИ е от североизточната част на квартала, като до там се достига по съществуваща тесен път, нанесен в КKKP като ПИ с идентификатор 68134.702.1755 - за второстепенна улица, публична общинска собственост. Тази [улица].702.2055 /заграден с ограда заедно с изградената в него спортна зала „Академик“/. Теренът на заградения имот е силно обрасъл, като оградата от юг и изток е от декоративни огънати метални профили и метални пана от телена мрежа. Оградата е на места почти невидима от обрасналите в нея храсти и дървета. От североизточния ъгъл на квартала през метална ограда и голяма врата от метални профили се влиза в заграден терен, нанесен в КKKP като ПИ с идентификатор 68134.702.2058, част от който се заема от процесния УПИ II-1223, 1225, 1226 от кв. 236а. Целият терен се ползва като складова база, настлан е с бетонови панели, ограден е с масивна метална ограда и достъпът до него е през врата, която се затваря. След входа на този терен е изградена подпорна стена от бетонови панели с височина от 3 м. Към момента на огледа върху терена са настлани бетонови панели и личат остатъци от разрушени постройки, които са били заснети и нанесени в топографския план към изготвения ПУП, като има и съществуващи постройки, които се използват като складове. Теренът, предвиден за УПИ II-1223, 1225, 1226 от кв. 236а, е с превишение над 5 м, като в него попада част от

оградата на ПИ 68134.702.2058, включително входът за достъп до този имот и изградената подпорна стена. От заснетите в топографския план постройки, които попадат в обхвата на процесния УПИ, само една от тези постройки е била нанесена в кадастралната карта като едноетажна сграда с идентификатор 68134.702.2058.2, но към момента и тази сграда също не съществува. Вещото лице е посочило, че като цяло теренът на процесния УПИ, който попада в обхвата на ПИ 68134.702.2058, е разчистен, но частта, попадаща след оградата в северозападна посока в обхвата на ПИ 68134.702.2055, представлява пресечен терен с гъсто израсли в него самозалесили се дървета и храсти.

Вещото лице е уточнило, че от огледа на терена на съществуващите към момента имоти и анализа на наличните картни материали се установява, че в непосредствена близост до съществуващите към момента имоти на жалбоподателката преминават всички необходими подземни и надземни инженерни мрежи и комуникации - изградена е уличната мрежа, като улици „И. Щ.“ и „А. У.“ са с изградени платна и тротоари, улична маркировка и улично осветление. По тези улици е налична канализация, водопровод, ел. захранване, слаботокови комуникации, а по [улица] е нанесен и топлопровод. Данните, нанесени в ГИС С., са потвърдени при разработката на обжалвания ПУП, като е предвидено по новопроектираните улици цялостно изграждане на комуникационни мрежи - ел. захранване, вода, канал, телекомуникационни кабели, топлофикационна мрежа и газопреносна мрежа. Към момента на огледа имот с идентификатор 68134.702.1223 също е захранен с ток, вода и канал. В района, в който е предвиден УПИ II-1223,1226,1225, няма нанесени подземни и надземни комуникации. Съществуващата по ПИ 68134.702.1755 „улица“ представлява амортизиран тесен асфалтов път от една лента за обслужване на складовите площи в ПИ 68134.702.2058.

Вещото лице е уточнило, че по действащия ОУП на С. както съществуващите към момента имоти на жалбоподателката, така и отреденият за нея УПИ II попадат в обхвата на зона СА1- зона за спорт и атракции предимно в градската среда. Съгласно ЗУЗСО параметрите на застрояване в тази зона са както следва: Максимална плътност на застрояване - 20%, максимален К. 0.3, минимална озеленена площ - 40%.

В експертизата е посочено също, че имотите на оспорващото лице са били отчуждени за изграждане на парк „Г. М.“ по регулационния план от 1958 г. Впоследствие тези имоти са били реституирани на старите им собственици. Тъй като в периода 1959 г. до реституирането им имотите не са били нанесени в кадастралната основа на регулационен план, то за тях не е било предвидено самостоятелно отреждане. Установените от СТЕ регулационни планове, в които е бил включен теренът на имотите на Г. П., са както следва:

Регулационен план на м. парк Г. М. , одобрен със Заповед № 3852/ 28. 06. 1958 г. /Приложение 4 към СТЕ/ По този план както имотите на жалбоподателката, така и отреденият за тях УПИ II-1223,1225,1226 от кв. 236А попадат в обхвата на кв. 36 - за парк „Г. М.“, а впоследствие за Министерство на народната просвета - част за физкултурен комплекс.

Следващ регулационен план, в който попада районът, е регулационен план на м. С. - Хр. С., одобрен със Заповед № 117/ 27. 02. 1975 г. /Приложение 5 към СТЕ/. По този план имотите на оспорващото лице са в парцел I от кв. 36 за парк „Г. М.“, а теренът на процесния по делото УПИ II попада в парцел IV-за комплексно жилищно застрояване, впоследствие преотреден в парцел IV-за БОДК - за посолски нужди.

Следващ регулационен план за района е застроителен, регулационен и кадастрален план за части от м. П. и Г. М., одобрен със Заповед РД-50-09-63 от 24. 02. 1984 г. /Приложение 6 към СТЕ/. По този план процесните по делото имоти попадат в обхвата на кв. 236 - парцел I - за физкултурен комплекс и озеленяване. Впоследствие със Заповед № РД-50-09-187/ 29. 04. 1984 г. /Приложение

7 към СТЕ/ са изменени границите на парцел I, но изменението не засяга терените на процените имоти. Този план е действащ и към момента с измененията, одобрени през годините, които не засягат процесните по делото имоти.

За определяне на стойността на имотите на жалбоподателката и на процесния парцел II са използвани обяви за недвижими имоти в района, като е взето предвид действителното състояние на терените на имота на Г. П. и на процесния УПИ II, съобразена е липсата на инженерна инфраструктура в и около УПИ II, както и наличието на такава във и в непосредствена близост до имотите на оспорващото лице. Въз основа на направените в експертизата изчисления вещото лице е определило обща стойност на трите имота на Г. П. в размер на 1 048 653 евро. Изчислената стойност на УПИ II-1223,1225,1226 от кв. 236а е в размер на 866 206 евро.

В експертизата е отбелязано, че за прецизно изчисление на разходите за укрепване и терасиране на имота, както и за почистването му е необходимо изработването на проект, въз основа на който да бъдат изчислени необходимите подпорни стени за изграждане и земни маси за преместване. Тъй като такъв проект не е изготвен, СТЕ е изчислила ориентировъчен размер на разходите за привеждане на имота в състояние годно за използването му - 87 263 лева

Вещото лице е обосновоало извод, че имотите - общинска публична собственост, попадащи в обхвата на разработката по чл. 16 от ЗУТ, са с по-голяма площ от частните имоти, попадащи в нея. Изчислената по проекта площ на предвидената с проекта улична мрежа е 6965 кв.м. Констатирано е също, че част от имотите, публична общинска собственост с обща площ от 3025 кв.м., са с начин на трайно ползване за второстепенни улици, а предвидените с проекта улици в по-голямата си част се припокриват именно с тези имоти - т.е. това не представляват новопроектирани улици, за които следва да се отделя допълнителна площ. По отношение на предвидените площи за озеленяване в проекта са предвидени УПИ XXV с площ от 1651 кв.м., УПИ XIX с площ от 1650 кв.м. и УПИ XX с площ от 1422 кв.м. или общо 4723 кв.м. В същото време в обхвата на проекта е включен ПИ 68134.702.9803 с площ от 7864 кв.м. - т.е. при одобрения с обжалваното решение ПУП предвидените зелени площи се намаляват, а не се увеличават, за което не е необходимо да се отнемат площи от частните имоти. При това вещото лице е дало заключение, че допълнително необходимата площ за изграждане на предвидените с проекта улици е 3 940 кв.м., което е 15.98% от частните имоти.

По делото е изготвена втора съдебно-техническа експертиза от вещото лице инж. С. К., в чието заключение е посочено, че имотите, собственост на жалбоподателката, попадат в следните регулационни планове.

1. Регулационен план на м. Г. М., одобрен със Заповед 3852/28. 06. 1958 г., извадка от който е представен като Приложение 4,4а и 4б към основната СТЕ /л. 266 - 268 по делото/. Изготвена е комбинирана скица между този план и процесните по делото имоти на жалбоподателката - Приложение 1. Върху скицата границите на процесните по делото имоти - ПИ с идентификатори 68134.702.1223, ПИ 68134.702.1224 и ПИ 68134.702.1226 са нанесени с червени контури. Границите на стари имоти 1 и 10 от кадастралната основа на регулационния план от 1958 година са показани със светло сини контури, а границите на уличната регулация - с оранжеви контури. Установява се, че имотите на оспорващото лице представляват части от ПИ 1 и ПИ 10 по кадастралната основа на регулационния план от 1958 година. ПИ 1, целият с площ от около 3525 кв.м., попада изцяло в обхвата на кв. 36 по този план, както и преобладаващата част от ПИ 10, целият с площ от около 2941 кв.м. В предвиждането за улица попада ивица по западната граница на ПИ 10 с площ от около 478 кв.м.

2. Следващ регулационен план за района, в който попадат имотите на жалбоподателката, е регулационен план на м. С. - Хр. С., одобрен със Заповед № 117/ 27. 02. 1975 г., извадка от който е

показана на Приложение 5 към основната СТЕ /л. 269 по делото/. Установява се, че имотите на оспорващото лице попадат извън обхвата на този план.

3. Следващ регулационен план за района е застроителен, регулационен и кадастрален план за части от м. П. и Г. М., одобрен със Заповед РД-50-09- 63/ 24. 02. 1984 г., извадки от който са показани като Приложения 6 и 6а на основната СТЕ /л. 279 по делото/. В първоначалния вариант на плана в кадастралната основа процесните по делото имоти на жалбоподателката не са били нанесени, нито са били нанесени ПИ 1 и ПИ 10, от които те произхождат. След възстановяване на имоти с пл. № 1 и пл. № 10 по реда на ЗСПЗЗ, в кадастралната основа на регулационния план въз основа на Заповед РД-09-09/ 23. 01. 2002 г. е бил нанесен част от ПИ 10 като имот с пл. № 1215, а със Заповед РД-09-10/ 23. 02. 2002 г. е бил нанесен част от ПИ 1 като имот с пл. № 1216. Двата имота не са възстановени в цялост, като попадащата в предвиждане за [улица] и попадащата в ограждението на спортна зала „Академик“ част от ПИ 1 не са били възстановени и нанесени в кадастралната основа. Впоследствие със Заповед РД-09-260/13. 10. 2004 г. е било одобрено изменение на кадастралната основа на регулационния план, като имоти 1215 и 1216 са заличени, както и границата между тях и в общия контур на двата имота са нанесени ПИ 1223, ПИ 1224, ПИ 1225 и ПИ 1226. На Комбинирана скица - Приложение 2 върху извадка от регулационния план от 1984 година с червени контури са показани границите на имотите на жалбоподателката по действащата КККР, а със светлосини контури - границите на имот с пл. номера 1 и 10 по плана от 1958 година. Установява се, че няма промяна в границите на уличната регулация и трите имота на жалбоподателката попадат в обхвата на кв. 236 в УПИ I - за физкултурен комплекс и озеленяване. Частта от стар ПИ 10, която попада в отреждане за улица и която не е била възстановена, е в размер на 478 кв.м., а частта от ПИ 1, която попада в обхвата на заградения терен на спортна зала „Академик“ и която не е била възстановена, е в размер на 248 кв.м.

В хода на съдебното производство е представена и допълнителна съдебно техническа експертиза, изготвена от вещото лице арх. Я., в която е посочено, че видно от представените документи за собственост, поземлените имоти, собственост на жалбоподателката, са с обща площ от 4 200 кв.м., а по скиците - 4 210 кв.м., което е в границите на допустимата грешка.

Вещото лице е отразило, че към времето на изготвяне на експертизата, имотите, собственост на жалбоподателката, са със следните характеристики:

ПИ 68134.702.1223 област С. /столица/, [община], [населено място], район С., вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 1401 кв. м, стар номер 1223, квартал 236, Заповед за одобрение на Н. РД-18-138/24. 07. 2017 г., издадена от Изпълнителен директор на А.;

ПИ 68134.702.1225 област С. /столица/, [община], [населено място], район С., вид собств. няма данни, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 1402 кв. м, стар номер 1225, квартал 236, парцел I, Заповед за одобрение на НКНР РД-18-138/24. 07. 2017 г., издадена от Изпълнителен директор на А.;

ПИ 68134.702.1226 област С. /столица/, [община], [населено място], район С., вид собств. Частна, вид територия Урбанизирана, НТП За друг вид застрояване, площ 1407 кв. м, стар номер 1226, квартал 236, Заповед за одобрение на ИКНР РД-18-138/24. 07. 2017 г., издадена от Изпълнителен директор на А..

Според Общия устройствен план на Столичната община, приет от МС с Решение № 960 от 16 декември 2009 г., устройствената зона, в която попадат процесните имоти, е „Зона за спорт и атракции, предимно в градския район“ /„Са1“/.

Устройствените параметри за зона „Са1“ съгласно т. 38 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от Закона за устройството и застрояването на Столичната община са както следва: М.. плътност на

застрояването в % - 20%; М.. К. - 0,3; М.. озеленена площ в % - 40%.

Посочено е в експертизата, че зоната е част от групата устройствени зони и терени за спорт и атракции, в които се допуска „...застрояване само за спорт и атракции. Две трети от озеленената площ е с висока дървесна растителност. Площта на откритите спортни съоръжения влиза в площта на усвояване“. Конкретно зони „Са1“ са „Предимно за обособени зони за спорт и атракции в градска среда“.

В констативната част на процесното Решение се отбелязва, че:

- Действащият подробен устройствен план на местност „П. „Г. М.“, одобрен със заповед № 3952/28. 06. 1958 г. на главния архитект на С., е одобрен при обществено икономически и устройствени условия, различни от тези към настоящия момент (2023 г). В обхвата на територията, предмет на одобрения с процесното Решение проект, попадат имоти, които са възстановени по реда на реституционните закони в съществуващи стари реални граници, като тези имоти не са съществували в кадастралната основа, върху която е изработен и одобрен ПУП и поради тази причина за тях не са отредени УПИ.

- Действащият подробен устройствен план не е изцяло приложен и са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл.16 от ЗУТ, с цел запазване на съществуващата спортна зала и за реализиране на инвестиционните намерения на СО за осигуряване на терени за спортни и паркови дейности, транспортна и техническа инфраструктура. За осъществяване на гореописаните публични предвиждания, както и за осигуряване на достъп до всеки от имотите, в съответствие с чл. 16 от ЗУТ и чл. 17, ал. 5 от Конституцията на РБ за частните имоти са предвидени УПИ, чиято площ е редуцирана с 25% спрямо площта на ПИ преди урегулирането им.

- Изготвени са пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16.11.2022 г. Новите УПИ са с функционално предназначение в съответствие с устройствената зона по ОУП на СО, в която попадат.

- Планът за регулация е изработен върху влязла в сила кадастрална карта, одобрена със заповед № РД-18-138/24. 07. 2017 г. на Изпълнителния директор на АГКК, специализирана карта и налични специализирани данни за мрежи на техническата инфраструктура.

Констатирано е от вещото лице, че за територията, в която попадат имотите на жалбоподателката, респективно - определеният за тях с процесния план УПИ II-1223, 1225, 1226 „за спорт и атракции“, са в сила: Регулационен план на м. „парк Г. М.“, одобрен със Заповед № 3852/28. 06. 1958 година; регулационен план на м. „С. - Хр. С.“, одобрен със Заповед № 117 от 27. 02. 1975 г.; както и застроителен, регулационен и кадастрален план за части от м. „П. и Г. М.“, одобрен със Заповед РД-50-09-63 от 24. 02. 1984 г., изменен със Заповед № РД-50-09-187 от 29. 04. 1984 г и поредица последващи изменения за отделни УПИ.

Към настоящия момент процесните по делото имоти попадат в обхвата на кв. 236, УПИ I „за физкултурен комплекс и озеленяване“.

В експертизата е отбелязано също, че в одобрения с процесното Решение на СОС ПУП - ПРЗ по чл. 16 от ЗУТ, поземлен имот с идентификатор 68134.702.1178 с площ от 6154 кв. м. е отнесен към имотите частна собственост. Съгласно публично достъпната информация с източници информационната система К. на АГКК, респективно - „ГИС София“ ЕООД, имотът е публична общинска собственост, с НТП „За друг вид застрояване“. Същите като собственост и начин на трайно ползване са съседният му от север, изток и юг ПИ 68134.702.2055, ПИ 68134.702.2058, както и останалите имоти означени с розово-червено запълване в експертизата. Съгласно публичните регистри поддържани от СО за имот с идентификатор 68134.702.1178 е съставен Акт за частна общинска собственост № 228/04.08.1997 г. За другите имоти са съставени АОС №

1026/30. 11. 2001 г. и др.

Поради това вещото лице е приело, че ПИ 68134.702.1178 е частна общинска собственост и се подчинява на общите правила, относими към частните имоти. В хипотезата че ПИ 68134.702.1178 е частна /общинска/ собственост и се подчинява на общите правила относими към частните имоти, вещото лице е изготвило таблица на имотите в обхвата на разработката по чл. 16 от ЗУТ, като в нея е посочено, че общата площ на частните имоти в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ е 24 6546 кв. м., а общата площ на имотите публична общинска собственост в обхвата на плана по чл. 16 е 51 567 кв. м. Общата площ на обхвата на разработката по чл. 16 е 76 223 кв. м.

Вещото лице е уточнило, че при изчисление на площите, заети от улици, алеи и тротоари в обхвата на разработката по чл. 16 от ЗУТ, тя представлява около 6 950 кв.м. от общо 7 653 кв. м., отразени в таблицата към плана за регулация в цялостния му обхват.

Съгласно отразеното в проекта, площите на УПИ с публично предназначение - за озеленяване и социални дейности е представено в таблица, от която е установява, че в кв. 236 УПИ XIX, УПИ XX, УПИ XIII и УПИ XIV са с отреждане за озеленяване и са с обща площ 5768 кв. м., УПИ XII е с отреждане за социални дейности и е с площ 741 кв. м. Алеите, улиците и тротоарите в обхвата по чл. 16 е 6950 кв. м., като общата площ на терените с публична функция и собственост е 13459 кв. м.

Вещото лице е отбелязало, че в разглежданата хипотеза имотите частна собственост /24 656 m2/ представляват 32,34% от площта /76 223 m2/ на територията в обхвата на плана по чл. 16 от ЗУТ.

Констатирано е в експертното заключение, че имотите публична общинска собственост с начин на трайно ползване „за второстепенна улица“ /без частта от [улица]/ са с площ от 3 025 кв. м., а при отчитане и на нейната площ, поради включването ѝ в УПИ I „за спорт“ от кв. 236а /нов/ е 3 143 кв. м. Т. е. за компенсация на площите за улична и алейна мрежа равняващи се на 6 950 кв. м. са необходими около 3 807 кв. м., които да бъдат прехвърлени в полза на общината от собствениците на частните имоти.

Посочено е в експертизата, че ПИ 68134.702.9803, публична общинска собственост, с НТП „за друг вид озеленени площи“ е с площ от 7 864 кв.м., което е повече от площта на предвидените с проекта УПИ XIX, XX, XXIII и XXV с конкретно предназначение „за озеленяване“ със сумарна площ от 5 768 кв. м. Площта на УПИ XXII „за социални дейности“ е 741 кв.м. съгласно проекта. Сумарно площта на УПИ „за озеленяване“ и „за социални дейности“ е 6 509 кв. м., което също е по-малко от площта на ПИ 68134.702.9803 - 7 864 кв.м. или разликата за компенсиране от частните имоти е с отрицателна стойност -1 355 кв. м.

В обобщение вещото лице е обосновало извод, че за постигане на целите на плана по чл. 16, с оглед осигуряване на публични площи за транспортен достъп и обществено озеленяване, ще са необходими и достатъчни 2 452 кв. м. /3 807 кв. м. -1355 кв. м. = 2 452 кв. м./, с които да бъде редуцирана площта на частните имоти. Това представлява коефициент на редукция от 9,95%.

Посочено е в експертизата, че ограничението на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ за отнемане на не повече от 25% от площта по отношение на всеки един от имотите поотделно и за целия план е спазено. За обезщетение на жалбоподателката е предвиден УПИ II -1223,1225,1226 с площ от 3159 кв.м. Сумарно площта на трите ПИ 68134.702.1223, ПИ 68134.702.1225 и ПИ 68134.702.1226, нейна собственост е 4210 кв. м. При редукция на площта на неурегулираните поземлени имоти с 25% или с 1052,5 кв.м, площта на новоурегулирания за тях УПИ следва да бъде 3157,5 кв.м. Предвиденият за тях УПИ II-1223, 1225, 1226 „за спорт и атракции“ е с площ от 3159 кв. м., с което формалните изисквания на чл. 16, ал 1 ЗУТ са спазени. Същото правило е приложено и по отношение на всички имоти частна собственост попадащи в обхвата на плана по чл. 16 ЗУТ, като е приложен еднакъв коефициент за редукция, а именно 25%.

Предвид устройствената зона по ОУП на СО, в която попада територията, предмет на процесния план - „Са1", елементите на социалната инфраструктура непосредствено относими към зоната на СТЕ /неизчерпателно/ са: спортни зали, стадиони и плувни басейни, паркове, градини и зони за отдих, фитнес центрове и спортни клубове и др. под. Що се отнася до елементите на техническата инфраструктура за същата територия, това са: съоръженията и линейните инженерни мрежи на транспорта, водоснабдяването и канализацията, газоснабдяването, електронните съобщителни мрежи, за които се изработват планове и планове-схеми по чл. 108, ал. 2 ЗУТ: за вертикално планиране, геоложки проучвания, комуникационно-транспортната мрежа, за водоснабдяване, канализация, електрификация, газоснабдяване, топлоснабдяване, далекосъобщения и др.

Предвид това, вещото лице е направило следните констатации:

1. С проекта са определени зони /УПИ/ за обектите на зелената система, на социалната и техническата инфраструктура - публична собственост, представени в таблица към плана за регулация. Площите, заети от улици, алеи и тротоари в обхвата на разработката по чл. 16 ЗУТ, представляват около 6 950 кв.м.

2. С Решението на СОС, освен ПУП-ПРЗ И ПУП-ПР, са одобрени съгласуваните от специализираните органи план-схеми по чл. 108 ЗУТ, представляващи неразделна част от плана и представени по делото, както следва:

- план-схема по част „Електроснабдяване" със становище с № [ЕГН]/06. 01. 2023 г. от „Електроразпределителни мрежи Запад" АД;

- план-схема по част „Топлоснабдяване", съгласувана от „Топлофикация София" АД под вх. № СГ-2031/07. 12. 2022 г. със становище изх. № СГ-2031/20. 01. 2023 г.;

- план-схема по част „Газоснабдяване", съгласувана с „Овергаз-мрежи" АД с изх. № ОМ-Е2001134/20.01.2023 г. с писмо с изх. № ОМ-Е2001-134/20. 01. 2023 г.;

- план-схема по част „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа", съгласувана с „Виваком – БТК“ ЕАД с вх. № 5217-7577/12. 12. 2022 г. със съгласувателно становище с рег. индекс № 0800-168/16. 01. 2023 г.;

- план-схема по част „ВиК", съгласувана от „Софийска вода" АД със становище изх. № САГ19-ДРОО-733-(63)/13. 06. 2023 г.;

- план-схема по част „Инженерна геология", съгласувана със становище от „ГЕОЗАЩИТА" ЕООД изпратено в писмо с изх. № 103/28. 04. 2021 г.;

- организацията за движение към проекта за ПТКП, съгласуван с дирекция „Управление и анализ на трафика" към СО с решение по протокол № 50/13. 12. 2022 г., т. 48 и от отдел „Пътна полиция" към СДВР със становище рег. № 433200- 39338/05. 04. 2023 г.

Вещото лице е уточнило, че по отношение на устройствените зони за спорт и атракции не съществуват нормативни изисквания относно необходимите озеленени площи за широко обществено ползване. Съгласно чл. 33, ал. 2 от Наредба № 7 от 22. 12. 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/2003/ на нормиране подлежи озеленената площ в конкретния, урегулиран за целта имот, а именно - 20 %. За зона „Са1" съгласно ЗУЗСО минималната озеленена площ в конкретен УПИ е 40%. Предвид изложеното, вещото лице е посочило, че определянето на обектите с обществено предназначение - на зелената система, за социална и техническа инфраструктура са предмет на проектното решение по целесъобразност, с оглед осигуряване на транспортен достъп чрез улична мрежа до всеки новоурегулиран поземлен имот при спазване на ограниченията на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ относно процента на редукция на площта на неурегулираните имоти.

Разпоредбата на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, по отношение на имотите на жалбоподателката, доколкото

определеният за тях с плана нов УПИ II-1223, 1225, 1226 „за спорт и атракции“ е в същия квартал 236а /нов/ и в същата устройствена зона „Са1“, е спазена. Вещото лице е отразило обаче, че имотите, собственост на оспорващото лице, в момента са с непосредствен транспортен достъп от [улица]и [улица]и са с добри топографски дадености - с незначителни денивелации, а новоурегулираният за тях УПИ II е на разстояние около 240 м /мерено от улица до улица/ от тях. Достъпът до него е от регулационно отредени, но неизградени улици и имотът е с тежки теренни форми. По делото е представена пазарна оценка /Доклад № NAG2200013 от 09. 11. 2022 г на поземлени имоти в обхвата на зоната по чл. 16, като представените пазарни оценки са приети с протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г. на комисия за определяне на пазарни оценки на поземлени имоти по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ

В експертното заключение е обоснован извод, че проектът се съпровожда от подробен комуникационно-транспортен план и проект за организация на движението, съгласувани с контролните органи. При планирането на комуникационно-транспортната система са спазени изискванията на Наредба № РД-02-20- 2/20.12.2017 г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система за урбанизираните територии. За новообразуваните УПИ е осигурен транспортен достъп по съществуващи и новопредвидени с плана улици, в съответствие с предвижданията на ОУП на СО. Предвидените с плана типови напречни профили на улиците са в съответствие с типизираните напречни профили по Приложение № 16 към чл. 77, ал. 2 и чл. 133, ал. 5 от цитираната Наредба за улици V и VI клас. Осигурени са възможности за пешеходно и велосипедно движение. Спазени са нормативните изисквания за наклони във надлъжните профили, съгласно Приложение № 13 към чл. 72, чл. 75, ал. 6, т. 1 и 3 и ал. 9 от Наредбата.

В експертното заключение е отбелязано, че проектът отговаря на всички нормативни технически изисквания по отношение на имотите на жалбоподателката и проектните предвиждания за тях. Имотът за обезщетение е с площ 3159 кв.м. Към ПР и ПЗ са одобрени и план-схеми по чл. 108 от ЗУТ по части „Водоснабдяване“, „Канализация“ „Електроснабдяване“, „Далекосъобщителна и слаботокова мрежа“ „Топлоснабдяване“, „Газоснабдяване“, инженерна геология и хидрология, ПТКП, план-схема-за вертикално планиране, с които проектно е осигурен транспортен достъп, както и достъп на всички гореизброени инфраструктурни мрежи до УПИ II - 1223, 1225,1226 „за спорт и атракции“.

В хода на съдебното производство е допусната и изготвена съдебно-оценителна експертиза от вещото лице С. Н., в която е посочено, че общата пазарна стойност на ПИ № 1223, ПИ № 1225 и ПИ № 1226 е в размер на 1 246 160 евро.

При така установеното от фактическа страна, съдът приема от правна страна следното:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Жалбоподателката е собственик на поземлени имоти с идентификатори по действащата КККР за района: 68134.702.1223, 68134.792.1225 и 68134.792.1226, които са предмет на процесния план, поради които има интерес от оспорването на акта.

Разгледана по същество, жалбата е основателна, поради следните съображения:

Обжалваното решение е издадено от компетентен орган, в кръга на правомощията му, съгласно чл. 129, ал. 1 от ЗУТ. Актът е в предписаната от закона форма и при издаването му не са допуснати нарушения на процесуалните правила за създаване, одобряване и изменение на устройствените планове /Част втора, Глава седма от ЗУТ/, които да бъдат определени като съществени и да мотивират неговата отмяна. Съдът приема, че нарушението на административнопроизводствените правила е съществено само тогава, когато е повлияло или е

могло да повлияе върху крайното решение по същество на административния орган.

Спорът между страните се свежда до правилното приложение на материалния закон, като се дължи проверка за законосъобразност по чл. 146, т. 4 от АПК.

Процесният план за регулация е одобрен на основание чл. 16 от ЗУТ, съгласно който с ПУП за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25%. При това планът по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ има за предмет неурегулирани ПИ или такива, чиято първа регулация по предходен план не е приложена, но неговата цел е определянето на необходимите площи за изграждане на обектите на зелената система, на социалната и на техническата инфраструктура - публична собственост /§ 5, т. 31, т. 75 от Допълнителните разпоредби и чл. 64, ал. 1 от ЗУТ/.

Имотите с идентификатори по действащата КККР за района: 68134.702.1223, 68134.792.1225 и 68134.792.1226, собственост на жалбоподателката, попадат в обхвата на действащия подробен устройствен план на местност П. „Г. М.“, одобрен със Заповед № 3952/28.06.1958 г. на главния архитект на С..

По делото се установи, че по отношение на много от имотите, засегнати от плана, вече са приложени различни регулационни планове и са реализирани съответните мероприятия. От заключението на втората съдебно-техническа експертиза на вещото лице инж. С. К., прието в съдебното заседание на 3. 11. 2025 г., се установи, че по отношение на имотите на Г. П., които са изцяло идентични със стари имоти пл. 1 и 10, са приложени два регулационни плана. От имот пл. 1 са отнети 478 кв.м. за изграждане на улица А. У., като са взети части и от трите имота на жалбоподателката, които части впоследствие не са възстановени по реституция именно поради прилагането на регулацията и отнемането им за публична инфраструктура. Впоследствие, отново за обществени цели, от имот пл. 10, са отнети около 248 кв.м. за изпълнение на спортна зала „Академик“. Тези имоти не са възстановени по реституция, тъй като по приложения регулационен план от 1958 г. попадат в отреждане за улица / [улица], която към момента е изпълнена/ и за спортна зала „Академик“ /която също е изпълнена/. Със Заповед № 3852/ 28. 06. 1958 г. от имот 10 са отнети 478 кв.м. за изграждане на [улица]- като отнетата част е отбелязана от вещото лице върху Комбинираната скица — Приложение № 3 към Заключението на СТЕ. Отделно от това, със същата заповед от стар имот с номер 1 са отнети около 248 кв.м. за изграждане на зала Академик.

Според настоящия съдебен състав при положение, че е налице действащ регулационен план от 1958 г., е неприложим чл. 16, ал. 1 от ЗУТ. На следващо място, след като имотите, собственост на жалбоподателката, са реституирани, по отношение на реституираните имоти не важат правилата по чл. 16, ал. 1 от ЗУТ, а е необходимо да се търси баланс между личните интереси на собствениците и обществените интереси за изграждане на обекти на публичната собственост, като за нуждите на последните се извършва отчуждаване по реда на ЗОБС и по чл. 209 ЗУТ, а не по прякото действие на чл. 16 от ЗУТ с влизане в сила на плана. В тази насока е и съдебната практика – Решение № 2883/ 28. 02. 2012 г. по адм. дело № 9816/ 2011 г. на Върховния административен съд.

Дори да се приеме, че чл. 16, ал. 1 от ЗУТ в конкретния случай е приложен правилно, съдът приема че оспорваното решение е прието в нарушение на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, съгласно чиято разпоредба предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават

възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите. В обяснителната записка към проекта за ПУП е посочено, че са налице условията за изработване на нов план с урегулиране на поземлените имоти по реда на чл. 16 от ЗУТ, който цели да осигури цялостно решение и плавен устройствен преход между територията предмет на плана, с парк "Г. М.". Предвижда се обособяване на компактна зона за спортните обекти, допустими от ОУП, както и осигуряване на възможност за изграждане на велосипедни и пешеходни връзки.

В тази връзка, макар да е безсъмнена необходимостта от осигуряване на повече зелени площи и на място за спорт за живущите на територията на [населено място], което винаги следва да се отчита като дейност в защита на обществения интерес, е необходимо да се посочи, че с плана не следва да се засягат в по-голяма степен права и законни интереси на собствениците на имотите, включени в процесния план. Преценката за целесъобразност и икономичност на плана, изискуема по чл. 108, ал. 5 от ЗУТ, следва да се извършва не само с оглед на цялостното устройствено решение, но и при спазване разпоредбите относно отделните имоти и с оглед правата и интересите на всеки отделен адресат на тези предвиждания /в този смисъл Решение № 3379/11. 03. 2014 г. по адм. д. № 13548/2013 г.; Решение № 13059/09. 10. 2013 г. на ВАС по адм. д. № 63798/2013 г.; Решение № 16110/04. 12. 2013 г. на ВАС по адм. д. № 9903/2013 г.; Решение № 5009/10. 04. 2014 г. на ВАС по адм. д. № 2177/2014 г./.

Както от приетата по делото първоначална съдебно-техническа експертиза от вещото лице инж. К., така и от заключението на вещото лице арх. Я. се установява, че в конкретния случай определеният коефициент от 25 % за отчуждаване на имотите значително надвишава процента, необходим за изпълнение на целите на ПУП. В заключението на вещото лице К. е отбелязано, че определеният в експертизата коефициент на отнемане от 15.98 %, а не предвидените от Столична община 25 %. В заключението на вещото лице арх. Я. е отбелязано, че за постигане на целите на плана по чл. 16, ще са необходими и достатъчни 2 452 кв.м., с които да бъде редуцирана площта на частните имоти, което представлява коефициент на редукция ~ 9.95 %.

При това положение, отчуждаването на по-голям процент от имотите на жалбоподателката от този, необходим за изпълнение на целите на ПУП, е нецелесъобразно, защото с него се засягат в голяма степен нейни права и законни интереси. Административният орган е нарушил задължението си да приложи онези мерки, които са по-благоприятни за засегнатите от акта, доколкото и чрез тях се постига целта на закона. Неспазването на правилата за разумно, добросъвестно и справедливо упражняване на правомощията на административния орган по чл. 6 АПК и чл. 108, ал. 5 от ЗУТ води до материална незаконосъобразност на оспорения акт.

На следващо място, съдът приема, че с оспорвания акт е нарушен и чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, съгласно който в случаите по ал. 1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот /имоти/, като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210.

Установява се от материалите по делото, че в хода на административното производство са изготвени са пазарни оценки, приети с протокол № ЕС-ПО-16/16. 11. 2022 г., като имотите на жалбоподателката преди редукцията са оценени както следва: ПИ № 1226 - 113 626 евро; ПИ № 1225 - 113 223 евро, ПИ № 1223 - 113 142 евро. Изчислена е обща стойност на посочените имоти след редукцията в размер на 597 785 евро. В приетата оценката за зона Ca1 е дадена стойност 189 на квадратен метър на УПИ след редукция, като е определена стойност 81 евро на квадратен метър на ПИ преди редукция. Следователно, съгласно приетата оценка в хода на

административното производство, стойността на отредения УПИ II-1223,1225,1226 в кв. 236а с площ 3159 кв.м. се равнява на 597 051 евро.

От изготвената по делото съдебно-оценителна експертиза на вещото лице С. Н. се установява, че пазарната стойност на ПИ № 1223, ПИ № 1225 и ПИ № 1226 е в размер на 296 евро за квадратен метър, като общата стойност на посочените имоти възлиза на 1 246 160 евро. От изложеното следва, че е налице значителна разлика между пазарната стойност на имотите, собственост на Г. П. и стойността на имота, предвиден по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, като пазарната оценка на отнеманите имоти е значително по-висока от тази на новоопределения имот.

Този извод се подкрепя и от заключението на вещото лице С. К., която е посочила, че общата стойност на имотите, собственост на жалбоподателката, възлиза на 1 048 653 евро. Изчислената стойност на отредения по реда на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ УПИ II-1223,1225,1226 от кв. 236а е в размер на 866 206 евро.

Отделно от това, новопредвиденият имот УПИ II-1223, 1225,1226 в кв. 236а се намира на некомуникативно място, което е напълно изоставено, неподдържано и откъснато от останалата част на квартала. Към този момент не съществуват улици до имота. Няма инженерни мрежи, ток, вода, канализация. Налице е висока денивелация - до 5 м. Липсва транспортна достъпност, поради липса на улици, стръмен терен и обрасналост с дървета и храсти.

Поради това съдът приема, че с оспорения акт е нарушена и разпоредбата на чл. 16, ал. 4 от ЗУТ, тъй като за Г. П. не е предвиден равностоен урегулиран поземлен имот.

Горните аргументи мотивират съда да приеме, че Решение № 694/ 27. 07. 2023 г. по Протокол № 81/27. 07. 2023 г. на Столичния общински съвет в оспорваната част представлява незаконосъобразен административен акт, който следва да бъде отменен.

Предвид изхода на делото, на жалбоподателката следва да бъдат присъдени направените по делото разноски.

Съдът приема за основателно възражението на ответника за прекомерност на заплатеното адвокатско възнаграждение, претендирано в размер на 6000 /шест хиляди/ лева. Съдът, като съобрази правната и фактическа сложност на делото, процесуалната активност на процесуалния представител на оспорващото лице, както и броя на проведените съдебни заседания, приема, че адвокатското възнаграждение следва да бъде определено в размер на 3000 лева, което е над предвидения в чл. 8, ал. 2, т. 2 от Наредба № 1/ 09. 07. 2024 г. за възнагражденията за адвокатска работа минимум от 1250 /хиляда двеста и петдесет/ лева. Поради това на Столичният общински съвет следва да бъде осъден да заплати на Г. Х. П. направените по делото разноски в общ размер на 5965 лева, от които 10 лева – заплатена държавна такса, 60 лева – такса за обявление в Държавен вестник, 3000 лева – заплатен адвокатски хонорар, както и 2895 лева – депозит за вещите лица.

С оглед на разпоредбите на чл. 4, чл. 12 и чл. 13 от Закона за въвеждане на еврото в Република България, посочената сума от 5965 /пет хиляди деветстотин шестдесет и пет/ лева следва да бъде присъдена в размер на 3049, 86 евро /три хиляди, четиридесет и девет евро и осемдесет и шест цента/.

По изложените съображения и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК Административен съд – София град, Второ отделение, 53 състав

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 694/ 27. 07. 2023 г. по Протокол № 81/27. 07. 2023 г. на Столичния общински съвет в частта за одобряване на проект за план за регулация по чл. 16 от ЗУТ, за част от квартал 236 /нов/ и квартал 236а /нов/ на м. “П. Г. М.“, район „С., в обхват, указан в проекта със зелена прекъсната линия за „обхват на разработката по чл. 16 от ЗУТ“.

ОСЪЖДА Столична община да заплати на Г. Х. П. направените по делото разноси в размер на 3049,86 евро /три хиляди, четиридесет и девет евро и осемдесет и шест цента/.

РЕШЕНИЕТО може да бъде обжалвано с касационна жалба в 14-дневен срок от съобщаването му чрез Административен съд - София град пред Върховния административен съд.

ПРЕПИСИ от решението да се изпратят на страните.

Съдия: