

РЕШЕНИЕ

№ 4988

гр. София, 17.07.2013 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав,
в публично заседание на 18.06.2013 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Цветанка Митакева, като разгледа дело номер **11008** по описа за **2012** 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 жалба на Й. К. С. и Л. Д. П. срещу решение № 409 по протокол № 21 от 19.07.2012г. на Столичен общински съвет, с което е одобрен проект за подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за[жк], в посочените граници, в частта му относно УПИ VI – за озеленяване с режим на Тго, кв. 10. В жалбата се изтъква, че обжалваното решение е издадено в противоречие с материалния закон – разпоредбите на Закона за устройство на територията, на Закона за устройството и застрояването на Столичната община и в противоречие с Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Твърди се още, че собственият им поземлен имот е реституиран и отреждането му за озеленяване обезсмисля и противоречи на смисъла на реституционния закон. Поради това се моли за отмяна на решението.

Ответникът – Столичен общински съвет не взема становище.

Заинтересованата страна – В. С. С. счита жалбата за основателна.

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:

Жалбоподателите Й. К. С. и Л. Д. П. се легитимират като съсобственици на идеални части от празно дворно място от 1500 кв.м, находящо се в землището на кв. Ф. – С., м. „Л.“, съставляващо имот пл. № 583 от квартал 10,[жк], IV микрорайон, съгласно нотариален акт № 1, том VII, дело № 1303/1975г., удостоверение за

наследници на К. С. З. и удостоверение за наследници на В. Ж. Н. и Д. И. Н..

Към преписката е приложено решение от 15.11.2002г. по адм. д. № 1495/2001г. на Софийски градски съд, административна колегия, III „В“ състав, с което е отменено отчуждаването на недвижим имот пл. № 583, кв. 10, м. „Л.“ № 703, отчужден със заповед № ИК – 935/28.04.1975г. на председателя на СГНС, в частта по буквите А., с площ от 980кв.м., показани на комбинирана от №2 по регулационен план и ЗРП, изготвена от вещото лице П. Й. К., неразделна част от решението, принадлежал до отчуждаването на Д. И. Н. и К. С. З., на основание чл. 2 ЗВСВНОИ по З., ЗПИНМ и др. закони. В мотивите на решението е прието, че имот пл. № 583, кв.10, IV микрорайон, принадлежащ на Д. Н. и К. С. с площ от 1500 кв.м. е бил отчужден по регулационния план на м. „М. предградие“ от 1974г. за КЖС, озеленяване и улица. По регулационния план от 1976г. отреждането е същото. Улицата, жилищното строителство и озеленяването са реализирани. Реституираната част от имота с площ от 980 кв.м. попада в частта, отредена за КЖС и не е заета от фактическо строителство.

Видно от представените скици на ПИ с идентификатори 68134.4361.320 и 68134.4361.199, издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър – [населено място] по кадастралната карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед РД-18-14/06.03.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, имот стар пл. № 583 с площ от 980кв.м. е заснет с посочените горе два нови идентификатора като два поземлени имота с площ от 490 кв.м. всеки.

Началото на административното производство е поставено със заповед № РД-09-50-516/31.03.2010г. на Главния архитект на Столична община, с която се допуска изработването на подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс за[жк]и план схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ в посочените граници.

Представено е задание за изработване на подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на[жк]за обособени части, сред които е и „Л. – 4 м.р.“. Заданието е изработено от отдел „Териториално планиране и Общ устройствен план“ – Д. и е одобрено от Главния архитект на Столична община.

След проведена процедура за възлагане на обществена поръчка, на 3.07.2010г. между Столична община и [фирма] е сключен договор с рег. индекс РД-55-352/09.07.2010г., по силата на който се възлага на дружеството изработването на подробни устройствени планове – планове за регулация и режими на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс за местност[жк].

Видно от протокол на 28.10.2010г. е проведена работна среща за разглеждане на проекто-проучвателни работи относно подготвяния подробен устройствен план.

Представени са документи относно заснемане и оценка на съществуващата растителност, заверени от Дирекция „Зелена система“ при СО на 02.09.2010г. При заверката е посочено, че растителността се запазва в много добро състояние.

В процеса на изработване на проекта за подробен устройствен план е представено становище на [фирма] с рег. № ТУ-5097/21.01.2011г, с което са приети предложените план схеми с известни забележки по тях. Постъпило е и становище от [фирма] с рег. № СГ-1559/17.01.2011г. относно съгласуването на проекта за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, с което дружеството уведомява, че приема и съгласува схемите за новите трасета на топлопроводите в обхвата на

представения План за регулация и застрояване за[жк]и[жк]Представен е проект по повод план за регулация и застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс, изготвен от [фирма]. Той съдържа план схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура с няколко части – водоснабдяване и канализация, електроснабдяване, топлофикация. Към проекта са приложени обяснителни записки. Проектът е обявен на 29.03.2011г. на таблото за обявления в сградата на районната администрация, в Културен център „Л.“, както и на 35 места на територията на район „Л.“, видно от съставения протокол. В ДВ, брой 26 от 29.03.2011г. е публикувано обявление на основание чл. 128, ал.2 ЗУТ и на основание чл. 128, ал.5 ЗУТ е даден едномесечен срок на заинтересуваните лица за писмени възражения, предложения и искания. В законоустановения срок е постъпило възражение АГ-94-215/29.04.2011г. от Й. К. С., за имот 4361.199. и възражение вх. № АГ-94-183/28.04.2011г. от Х. Т., Б. А., Л. Т., П. Т., В. Т., Й. С., В. С. и Л. П., с приложена към него скица-мотивирано предложение за обособяване на УПИ IV-104, 199 за жс и магазини. Възражението е разгледано от ОЕСУТ на 31.01.2012г., видно от приложения протокол № ЕС-Г-7 и е оставено без уважение, поради наличие на дървесна растителност.

Със заповед № РД-09-114/11.04.2011г. на кмета на район „Л.“ е наредено да се проведе обществено обсъждане за проекти на подробен устройствен план, предмет на настоящото разглеждане. Направени са надлежни съобщения, съставен е протокол и обобщаващ доклад за проведеното обсъждане.

Представен е протокол от 08.05.2012г. от служителите на район „Л.“ относно обявяване на проектите за подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищни комплекси, заедно с план-схеми на инженерната инфраструктура.

Със заповед № РД-09-108/10.05.2012г. във връзка с извършени корекции в проекта и протокол № ЕС-Г-27 от 10.04.2012г. на кмета на район „Л.“ е извършено ново обявяване и е наредено да се проведе второ обществено обсъждане на проекти на подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс заедно с план схеми на инженерната инфраструктура за[жк]. Заповедта за провеждане на обществено обсъждане е съобщена по надлежния ред, като са изпратени писмо до Главния редактор на радио „Х. Б. – БНР“, № АГ-07-65/3/11.05.12г. и писмо до секретаря на Столична община № АГ-07-65/2/11.05.12г., писмо до Главния редактор на вестник „Монитор“ № АГ-07-65/1/11.05.12г., както и писмо до директора на Държавен вестник. Обществено обсъждане е извършено на 05.06.2012г., видно от представения протокол и обобщаващ доклад.

Постъпило е ново възражение № АГ-94-330/08.06.2012г. от собствениците на ПИ 199 с искане за създаване на УПИ с отреждане за жилищно строителство. Възражението е разгледано и оставено без уважение, поради наличие на дървесна растителност и изградена детска площадка, видно от протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-47/19.06.2012г.

По повод изготвянето на подробния устройствен план е постъпило писмо изх. № 08-00-6871/17.07.2012г. на директора на РИОСВ – С., с което е представено решение № СО-44-ЕО/2012г. за преценяване необходимостта от извършване на екологична оценка. С мотивирано решението е прието да не се извършва екологична оценка на Подробния устройствен план – План за регулация и застрояване за пререструктуриране на[жк]. Счетено е, че при неговото прилагане няма вероятност да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Главният архитект на Столична община е представил доклад до председателя на Столичен общински съвет относно одобряване на проект за подробен устройствен план – план за регулация и режим на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс за[жк]и план схемите към него.

С обжалваното решение № 409/19.07.2012г. на СОС, т. 3 се одобрява Подробен устройствен план – режим на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс за[жк]в граници: [улица], [улица], [улица]и [улица]с корекции в зелен цвят. С решението е одобрен проект за ПУП-план за улична регулация, ПУП – за регулация, ПУП – режим на застрояване за пререструктуриране на жилищен комплекс за[жк]и План-схеми на мрежите и съоръженията на техническата инфраструктура и е процедиран в изпълнение на „Специализиранта програма за пререструктуриране на жилищните комплекси, подобряване на средата им, и съхраняване на благоустроените площи в междублоковите пространства“ на Столична община. Решението е публикувано в ДВ, брой 63/2012г.

В законоустановения срок са постъпили три възражения /жалби/, две от които за кв. 10, по повод на които е образувано настоящото производство.

От приложените обяснителни записки и от графичната част на плана става ясно, че терените за озеленяване и спорт са на обща площ 8,40 ха, което се равнява на 20, 77 % от общата площ на района. Видно от матрицата върху графичната част на заповедта /в частта за застрояване/, квартал 10 попада в Зона Жк /жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване/, минималната озеленена площ всяко УПИ от квартала е 40% Допустимо е свързано застрояване с височина до 26 метра, при плътност 40% и К. 3,0.

От заключението на назначената съдебно-техническа експертиза, депозирано от инж.Н., геодезист, възприето от съда като добросъвестно и обосновано, се установява следното:

Непосредствено засегнати от предвижданията на плана са недвижимите имоти, предмет на самия план, включително имота на жалбоподателите. ПИ с идентификатор 68134.4361.199 е част от описания в документите за собственост имот пл. № 583. Имотите в обхвата на плана попадат в жилищна територия с комплексно застрояване, поради което е възложено изработването на плана по чл. 110, ал. 4 от ЗУТ. За изходни данни при изработване на плана са използвани одобрена КК и КР в цифров вид, специализирана кадастрална карта, подземен кадастър на [населено място] – в цифров вид, действащият регулационен план. П. план в обхвата на обжалваното решение е планът за изменение на ЗРП на м. „М. предградие – 4,5 м.р.“, одобрен със Заповед № 109/11.03.1976г. По този план кв.10 обхваща УПИ I – „за комплексно жилищно строителство“, в който попада имот с пл. № 2418, нанесен със заповед за попълване на кадастралната основа на районната администрация № РД-09-761/04.12.2007г. Този имот е част от имота на жалбоподателите с пл. № 583. В кв. 10 попада още УПИ II - „за озеленяване и КОО“ и УПИ III – „за КОО“.

В обжалвания ПУП кв. 10 е с променена структура. Съществуващите сгради са обособени в УПИ предназначени „за жилищно строителство и обществено обслужване“. В прилежащите им площи не влизат имоти на частни и юридически лица. УПИ за обществено озеленяване са предвидени за обществени озеленени площи с режим на Тго, като те стават част от зелената система на Столична община. Това са междублокови пространства с реализирани благоустройствени мероприятия и с висока дървесна растителност, отразена в представеното заснемане. В УПИ VI – „за

озеленяване с режим на Тго“ попада ПИ с идентификатор 68134.4361.199. През този имот преминава елемент от техническа инфраструктура – съществуващ канал с показан сервитут. В кв. 10 са предвидени и отделни УПИ за изградените трансформаторни постове.

Предвижданията на плана съответстват на предвижданията на ОУП на СО от 2009г. Предвижданията са съобразени с техническите изисквания и предвидените механизми на ЗУЗСО за съхраняване на средата и характера на жилищния комплекс. Структурата на кв. 10 е съобразена с наличното застрояване, с реализираните от предходния план благоустройствени мероприятия и със сервитутите на съществуващата техническа инфраструктура. Параметрите на застрояване на кв. 10 са отразени в матрицата върху застроителната част и отговарят на разпоредбите на Наредба № 7/2003г., във връзка с предвижданията на ОУП и правилата и нормативите за устройствена зона Жк, нейното предназначение, основните и допълващи функции, както и наложените ограничения.

От заключението на съдебно-техническата експертиза, депозирано от архитект К., се установи следното:

Според Общия устройствен план на С. процесните имоти попадат в жилищната територия с комплексно застрояване – Жк. Според изискванията на приложение 5 от Наредба 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, разстоянието между двата съществуващи 14-етажни блока с $H=42\text{м}$, където попадат процесните имоти е по-голямо от изискуемите 63м , $L=1.5H$, понеже двете сгради са с дължина повече от 20м или $L=1.5 \times 42=63\text{м}$. В момента разстоянието е равно на 80м . Параметрите, изискуеми според общия устройствен план на С. и в частност за [жк] отговарят на нормите, като не достигат максималните им стойности. Тези обстоятелства дават основание на вещото лице да приеме, че е допустимо да бъде разположено жилищно застрояване в процесния имот. Вещото лице е разгледало подаденото от жалбоподателите в хода на административното производство мотивирано предложение за жилищно застрояване и е направило изчисления за задължителните нормативни параметри по прил. 2 от Наредба № 7/2003г. Без да посочи на кое от положенията по приложението се позовава, вещото лице приема, че въпросното мотивирано предложение е допустимо, при височина на новопредвидената сграда $H=15\text{м}$. Вещото лице приема, че разстоянието от северозапад е $L=15 \times 1.4=21\text{м}$, а разстоянието от югоизток е $L=H=42\text{м}$. Според съда, вещото лице не отчита действителното разположение на предвидената сграда към съществуващото застрояване от югоизток, което всъщност отговаря на положение 14 от приложение 2 на Наредбата. В този случай изискването е разстоянието между сградите да е равно на един път и половина височината на лежащата сграда, която е разположена от по-благоприятната за ослънчаване страна. Изискването разстоянието между сградите да е равно на височината е в сила само при положения 2, 12 и 13 от приложението. Очевидно е че положения 2 и 12 не кореспондират на мотивираното предложение. Положение 13 също не е приложимо, тъй като при него перпендикулярът, спуснат от лежащата към пунктовата сграда допира само ъглите на сградите. В мотивираното предложение, перпендикулярът, спуснат от северозападния ъгъл на лежащата сграда от североизточната страна на новопредвиденото застрояване попада в центъра на новопредвидената сграда, т.е. от гледна точка на ослънчаването има застъпване на сградите. Тази конфигурация отговаря именно на положение 14 от приложение 2. По тази причина съдът не

кредитира заключението в тази му част. Мотивираното предложение не може да бъде изпълнено така, както е предвидено.

Верен е изводът на вещото лице, че предназначението за ново жилищно застрояване отговаря на устройствената зона – Жк /жилищна зона с комплексно застрояване/, но все пак следва да се държи сметка и за това, че застрояването в жилищните комплекси следва да е групово.

В останалите части съдът кредитира заключението. От него се установява, че общата територия на кв. 10[жк]възлиза на 28 935 кв.м. Обществените озеленени площи определени с обжалвания ПУП с режим на Тго от кв.10 възлизат на 15092,5кв.м. Съотношението на двете квадратури дава процента на обществено озеленяване – 52,16%.

Имот с идентификатор 68134.4361.199 е с площ 490кв.м. съгласно скица на поземлен имот № 10094/18.02.2013г. на АГКК. Ако същият бъде изваден от територията за обществено озеленяване на кв.10, последната ще стане 14602,5кв.м. Съотношението на последната към общата площ на квартала дава числото 0,5047, което показва, че новият процент на обществено озеленяване ще стане 50,47%. Сравнен с процента на обществено озеленяване, изчислен вече по т. 1.3, който е 52,16 дава следния резултат: обществено озеленените площи ще се намалят с 1,69% спрямо квартала.

Б. територията на[жк]възлиза на 40,48ха. Озеленените площи за широко обществено ползване по плана са 8,40ха. Ако се намалят с 0,049 ха (площта на имот 199), новата площ с режим на Тго ще е равна на 8,351 ха, което прави 20,62%. Така обществено озеленените площи ще намалят с 0,15% спрямо целия микрорайон.

Видно от извадката на регулационния план на кв. 10, скици на поземлени имоти № 5606/08.07.2010г, № 10094/18.02.2013г и № 37119/08.06.2012г в УПИ VI – за озеленяване с режим на Тго от кв. 10[жк]попадат следните имоти: ПИ с идентификатор 68134.4361.199 – 490кв.м., 68134.4361.320 – 490кв.м, част от имот 68134.4361.104 – 1152кв. м. и част от ПИ с идентификатор 68134.4361.103. Северозападните граници на имоти 199 и 320 и северозападната граница на бивш имот 583, съвпадат със северозападната регулационна линия на новосъздадения УПИ – VI от кв. 10.

Съдът не е длъжен да кредитира заключението на вещото лице –архитект, независимо, че то е прието в съдебно заседание и не е оспорено от страните. Заключението не е прецизно, тъй като при изчисляване на разстоянията между предвидената в мотивираното предложение сграда и завареното строителство, вещото лице не е посочило на каква нормативна основа почиват изчисленията му. В същото време, разстоянията са нормативно регламентирани в приложение № 2 към Наредба № 7/2003г. и в случая изводите на вещото лице се разминават с нормативната уредба, което е подробно обсъдено по-горе.

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

Кръгът на заинтересованите лица, които могат да обжалват ПУП, е регламентиран в чл. 131 ал. 1 от ЗУТ- това са собствениците и носителите на ограничени вещни права според данните от имотния регистър, чиито имоти са непосредствено засегнати от предвижданията на ПУП. Жалбата е подадена от

Й. К. С. и Л. Д. П., в качеството им на собственици на част от бившия поземлен имот 583 от кв. 10,[жк]IV микрорайон, попадащ в обхвата на оспорения в настоящото производство подробен устройствен план. Жалбата е постъпила в законоустановения срок, считано от деня на публикуване на съобщението в „Държавен вестник“. От изложеното дотук следва, че жалбата е подадена в срок пред надлежен съд, от лице, за което съществува правен интерес от оспорване на административния акт, поради което жалбата е допустима.

Разгледана по същество, жалбата е неоснователна.

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

Съдът намира, че оспореното решение на Столичен общински съвет е издадено в съответствие с изискването за форма и при приемането му не са допуснати съществени нарушения на административно-производствените правила. Главният архитект на Столична община, предвид възложените му правомощия е издал заповед за допускане на изработване на ПУП – план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за[жк]. Изработеният проект е разгледан и приет от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-47/19.06.2012г. след изпълнение на процедурите по обявяване, обществено обсъждане, разглеждане на постъпили възражения, служебни предложения и становища от ОЕСУТ. Направени са корекции по уважени възражения и служебни предположения, проведено е ново обявяване и обществено обсъждане, служебни предложения и становища на отделите на Н.. Проектът е изпратен в СОС и е одобрен с обжалваното решение № 409/19.07.2012г. на СОС. Подадените от жалбоподателите възражения са обсъдени, съгласно протокол № ЕС-Г-7 от 31.01.2012г. и ЕС-Г-47 от 19.06.2012г. на ОЕСУТ и не са уважени, поради наличие на дървесна растителност и детска площадка. Мотивите към проекта се съдържат освен в оспорения акт, също така и в приложените протоколи от обществено обсъждане и от заседания на ОЕСУТ. В обяснителната записка към част „Състояние на растителността“ е посочено, че територията на района е благоустроена и добре озеленена, междублоковите пространства са обогатени с детски спортни площадки и трайна дървесна растителност. Посочено е, че проектното решение цели обособяване на отделни УПИ за озеленяване, което гарантира запазването на ценната дървесна растителност и създадените вътрешно квартални пространства. В доклада на главния архитект на СО, с който проектът е внесен за обсъждане, са изложени съображенията на ОЕСУТ при преценката на подадените възражения. Съгласно доклада, тези съображения са били свързани с приоритетна защита на обществения интерес с оглед създаване на благоприятна среда за живеене, запазване и доразвиване на комплексния характер на територията, балансирана зелена система и съхраняване на съществуващата такава, съхраняване на реализираните междублокови пространства като алеи, спортни игрища, детски площадки и др. Посочено е, че е осигурена защита на частния интерес върху възстановените имоти в случаите, когато той не влиза

в противоречие със защитаваия обществен такъв.

Изложени са и съображения относно предвидения процент зелени площи за широко обществено ползване с режим на Тго. Посочено е, че законът не забранява предвиждане на по-високи показатели от минимално изискуемите, а озеленените площи са предвидени в междублоковите пространства във всеки един от кварталите в плана за обслужване на реализираното жилищно строителство и са неделима част от едно комплексно по своя характер мероприятие, елемент от благоустрояването на целия жилищен комплекс. В доклада се съдържат и мотиви относно частните имоти, предвидени за отчуждаване. Изтъкнато е, че частните имоти, предвидени за отчуждаване попадат в междублокови пространства с реализирани благоустройствени мероприятия и висока дървесна растителност, а самостоятелното им урегулиране и застрояване ще доведе до уплътняване на застрояването. Отчетени са и постъпили възражения срещу застрояването от обществените обсъждания.

При така обсъдените мотиви към проекта, съдът намира за неоснователни възраженията на жалбоподателите за немотивираност на акта. Предвид характера на оспореното решение, което касае един микрорайон от жилищен квартал, не е необходимо съображения, които са общи за множество поземлени имоти, да се излагат по отделно за всеки квартал и имот. Ясно е, че при предвижданията си за процесния имот, ответникът се е ръководил от вече изложените по-горе съображения, за да не допусне отреждане за застрояване. При издаване на обжалваното решение не са допуснати нарушения на материалния закон.

Планът е одобрен на основание чл. 22, ал. 4 ЗУТ. За ново строителство в съществуващите жилищни комплекси съгласно устройствените показатели за съответната устройствена зона, условията са регламентирани в ал. 5, 6 и 7 на чл. 22 ЗУТ. Три са основните изисквания за допускане на застрояване. Първото касае отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради, които се определят по правилата за комплексно застрояване - чл. 81 вр. прил. 2 от Наредба № 7/2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Второ, 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. Трето, 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. Съгласно чл. 22, ал. 7, пр. 2 ЗУТ имоти, за които не може да се предвиди застрояване, поради предвидените горе три кумулативни забрани, се урегулират като озеленени площи за обществено ползване.

При тази нормативна уредба, доводите на жалбоподателите, че предназначаването на частни имоти за обществено озеленени площи е допустимо само с цел постигането на изискуемия процент озеленяване, противоречат на разпоредбата на чл. 22, ал. 7, изречение последно. Напротив, винаги, когато не са налице предпоставките за застрояване, предвидени в предходните алинеи, съответните площи трябва да бъдат предвидени за

озеленяване за обществено ползване.

Предвижданията на плана в оспорената част съответстват на тези на ОУП. Създаването на новия подробен устройствен план е съобразено с Наредба № 7 от 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Съгласно чл. 17, ал. 1, т. 4 от Наредба № 7 е предвидено в жилищните територии отделни поземлени имоти да се урегулират с устройствен план за обществено озеленяване. В чл. 21, ал. 4 е регламентирано, че обществените озеленени площи по чл. 17, ал. 1, т. 4 трябва да заемат най-малко 15 на сто от общата територия на жилищния комплекс. Както се изясни, в случая процентът на обществено озеленяване е по-висок – за целия[жк]дори след определяне на процесния имот за жилищно строителство би бил над 20%. Това обаче не е забранено от закона и няма пречка, при условията на чл. 22, ал.7 ЗУТ изискуемите 15% да бъдат надвишени. Действително УПИ, предвидени „за озеленяване в режим на Тго“ стават част от зелената система на Столична община. Съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 на Закон за устройството и застрояването на Столична община, т.33 Терени за локални градини и озеленяване са задължително публична собственост. В тях се допуска само строителство на сгради, обслужващи основната паркова функция, като се цели изграждане на междублокови пространства с реализирани благоустройствени мероприятия и с висока дървесна растителност. Това означава, че имотите с това отреждане подлежат на отчуждаване. Не се касае за посегателство върху частната собственост, тъй като отчуждаването е изрично предвидена от закона възможност, а за отчуждените имоти се предвижда равностойно парично обезщетение. Обстоятелството, че имотите са реституирани, не им придава особен статут, който завинаги да ги изключи от кръга на потенциално подлежащи на отчуждаване имоти. Освен това, отреждането за озеленяване и Тго се извършва в хипотезата на чл. 22, ал.7 ЗУТ, при приложението на която административният орган действа при обвързана компетентност.

Както бе установено при обсъждане заключенията на СТЕ, имотът не би могъл да бъде застроен съобразно мотивираното предложение, депозирано с възраженията на жалбоподателите, тъй като това предложение противоречи на чл. 81 вр. прил. 2 от Наредба № 7/2003г. / подробни мотиви са изложени при обсъждане възражението на вещото лице/. В мотивираното предложение липсват основните показатели за застрояване, като К., плътност на застрояване, процент на озеленяване. При това положение не е възможно да се направи обоснован извод, че предложението отговаря на изискванията на чл.22, ал.6 ЗУТ. Друго предложение, което да отговаря на изискванията за застрояване, жалбоподателите не са депозирали. В хипотезата на чл. 22, ал.7 ЗУТ административният орган не разполага с повече от една законосъобразни възможности, между които да избира – или е налице възможност за застрояване или не е налице такава. Освен това, законосъобразно мотивирано предложение за застрояване не е било представено на ответника, а той не е длъжен да изготвя служебно такава за частни имоти.

Както се посочи по горе, изискванията за допускане на застрояване, изброени в чл. 22, ал.6 ЗУТ, са кумулативни. Спазването на нормативните разстояния от новопредвидения строеж до съществуващите такива не е единственото

изискване за допускане на застрояването. Дори разстоянията да бяха спазени, следва да се отчете забраната за промяна предназначението на терени, находящи се в един квартал, с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, които в случая са 40-60% от нето жилищните територии /чл.20, т.3 от Наредба №7/2003г./, а от тях 1/3 следва да са заети с дървесна растителност. В тези случаи административният орган е длъжен да откаже отреждане за застрояване, ако не е достигнат съответният процент зелени площи в рамките на отделните терени в един квартал /реш. № 8872 от 18.06.2013г. по адм. д. № 4643/2013г., II отд. на ВАС/. При достигнат минимален /40%/, но не и максимален процент /60%/ озеленени площи в рамките на един квартал, административният орган действа при условията на оперативна самостоятелност, като може да откаже отреждане за застрояване, дори когато останалите предпоставки, изброени в чл. 22, ал.6 ЗУТ са налице. При това правилно е отчетено, както и за множество други територии, че имотът се намира в междублоково пространство. Видно е от мотивите на решението от 15.11.2002г на СГС, че имотът е затревен и обрасъл със стари дървета, т.е. действително в него има висока дървесна растителност.

Отреждането за имота по предходния устройствен план е за комплексно жилищно строителство, озеленяване и улици, като мероприятиято е реализирано със застрояването на двата четиринадесет етажни блока, улицата от североизточната страна на имота и озеленяване от югозападната страна. В имота са реализирани и подземни комуникации – канализация. По предходния план за имота не е бил отреден самостоятелен урегулиран поземлен имот за индивидуално жилищно строителство и не са подавани заявления за изменение на ПУП в този смисъл.

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 закон. Жалбата като неоснователна следва да бъде отхвърлена.

Воден от горното Административен съд София-град

Р Е Ш И :

ОТХВЪРЛЯ жалба на Й. К. С. и Л. Д. П., с адрес [населено място], кв. Ф., ул. „3-ти март“ 51 против решение № 409 от 19.07.2012г. на Столичен общински съвет.

Решението може да се обжалва с касационна жалба пред Върховния административен съд в 14 дневен срок от връчване на преписи на страните.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: