

# РЕШЕНИЕ

№ 4950

гр. София, 17.07.2013 г.

## В ИМЕТО НА НАРОДА

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 28 състав,**  
в публично заседание на 26.06.2013 г. в следния състав:

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Катя Аспарухова**

при участието на секретаря Елеонора Стоянова, като разгледа дело номер **8512** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по чл.110, ал.1, т.1 вр. чл.129, ал.1 от ЗУТ и § 2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО.

Образувано е по ЖАЛБА от [фирма] /преди [фирма]/ собственик на имот с идентификатор № 68134,1606,2108, част от УПИ I и на самостоятелен обект-68134,1606,2108,1 разположен в УПИ I кв.250 СРЕЩУ РЕШЕНИЕ №468 от 22.07.2010г. на Столичния общински съвет /СОБС/л.45, с която се оспорва незаконосъобразността на решението, в частта, с която се одобрява план за застрояване и регулация на м.Студентски град за УПИ I, кв.250.

В частта, с която се иска нищожност на решението в цялост- с определение №2350 от 04.03.2013г. жалбата е оставена без разглеждане и производството е прекратено –л.593.

Следва да се има предвид, че по жалба на Н. Н., И. Н., Г. Б., Г. Н., С. Н. и Т. Т. за решението в същата част -производството е прекратено –видно от определение №3199 от 08.04.2013г. на л.619-620, доколкото имотът им не е нанесен в КП.

По изложените в жалбата съображения, поддържани в с.з. от адв.Т., че има влязла в сила регулация от 2001г., съгласно която за имота на дружеството е предвидено самостоятелно УПИ I –нов общински за КОО, а не част от целия УПИ I за ОО- се моли да се отмени решението. Претендират се разноски.

Ответникът – чрез юрк.Ц.- оспорва жалбата и моли да се отхвърли.

Административен съд София-град, след като обсъди доводите на страните и прецени по реда на чл. 168, ал. 1 във връзка с чл. 146 от АПК събраните и приети по делото

доказателства и законосъобразността на оспорвания административен акт като цяло, приема за установено от фактическа и правна страна следното:

Жалбата е в срок, от лице – собственик на имот, предмет на оспорената заповед, поради което следва да се разгледа по същество.

По същество се съобразява следното:

С оспореното решение се одобрява план за застрояване и регулация на м.Студентски град за УПИ I, кв.250.

Правното основание, посочено в решението - е чл.110, ал.1, т.1 чл.129, ал.1 от ЗУТ и § 2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО.

Видно от §2, ал.1 от ПЗР на ЗУЗСО влезлите в сила или одобрените до датата на влизане в сила на този закон подробни устройствени планове за територията на Столичната община запазват действието си, ако не противоречат на разпоредбите на този закон, на предвижданията на общия устройствен план и на правилата и нормативите за неговото прилагане. Съгласно ал.3 -при противоречие на предвижданията на плановете по ал. 1 с разпоредбите на този закон, с общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане се изработва и одобрява нов или изменение на тези планове по общия ред на ЗУТ.

Следователно- ответникът е установил, че действащия до приемането на ЗУЗСО –ПУП за местност „Студентски град” противоречи на ЗУЗСО, поради което е приел нов план.

В жалбата на [фирма] се твърди 1.че няма противоречие и приетият план е без правно основание и 2.че действащият план от 2001г. за имота на жалбоподателя е приложен, като отрежда за имота му от 352кв.м. самостоятелен УПИ I –общ.за ОО, който не е част от УПИ I за КОО. Също в писмените бележки се поддържа изразеното становище, че има действащ план и изменението му е недопустимо, тъй като преурежда по нов начин действащата регулация и застрояване. Конкретно се визира, че има противоречие на чл.15, ал.1 от ЗУТ. Твърди се, че е следвало да се посочи УПИ I, като УПИ за имота на жалбоподателката и втори път да се отреди самостоятелен УПИ.

От друга страна – в документите за собственост на дружеството – имотът от 352 кв.м. е посочен като урегулиран, въпреки, че в скицата на л.17 да е отразено, че за УПИ I-общ. -планът от 2001г. да не е приложен.

За установяване на посочените обстоятелства по делото са изслушани единична и тройна СТЕ.

Видно от заключението на в.л.инж.Т. А. по единичната СТЕ -съгласно представените документи за собственост - договор за продажба на недвижим имот - частна общинска собственост от 10.11.2003г. и нотариален акт от 01.03.2004г., [фирма] /сега [фирма]/ е собственик на недвижим имот -застроено дворно място с площ 352 кв.м., съставляващо по документи -урегулиран поземлен имот, представляващ парцел I, отреден за КОО, кв. 250, м. „Студентски град" по плана на [населено място], одобрен с Решение № 113 по Протокол 32/10.12.2001 г. на Столичен общински съвет. В.л. описва, че по делото (стр. 19) е приложена виза от м. април, 2006 г. за проучване и проектиране на едноетажна обслужваща сграда, която е построена, но по делото не са представени строителни книжа.

Посочено е, че със Заповед № РД 18-38/10.07.2012 г. на АГКК, обявена в ДВ, бр. 68/04.09.2012 г., са одобрени ККР /заб.на съда, която вече е влязла в сила- установено от закл.по тройната СТЕ/, видно от която имотът на жалбоподателя от 352кв. е

нанесен в кадастралната карта с идентификатор 68134.1606.2108.

За основа при изработването на обжалвания ПРЗ е използван кадастралния план. В кадастралния план, к.л. 645 имотът и новоизградената постройка не са нанесени, а съществуващото „търговско помещение“ от 86 кв.м. /закупено през 2003г./ е нанесено.

Според в.л. -ЧЗРП, одобрен с Решение № 113 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на СОС за УПИ I-за КОО, кв. 250- не е приложен по отношение на регулацията, както и за застрояването, тъй като за новата сграда няма разрешение за строеж /има само виза/. С действащото ЧЗРП, одобрено с Решение № 113 -е предвидено обособяването на УПИ I в кв. 250 за КОО /комплексно обществено обслужване/. Преди това ЗРКП одобрен с решение №92 по протокол 23 от 19.03.2001г. на СОБС е отменен с решение от 15.05.2008г. на СГС по адм.дело №2365/04г., което е отразено в скица на л.17.

В.л. сочи, че към 2006г., съгласно издадената виза за проучване и проектиране, са предвидени следните параметри: плътност на застрояване - 60 %; К. - 3.5; минимална озеленена площ-30% за съответната зона „Оо“, съгласно действащия тогава ППЗОП на ОГП на С..

С ОУП, одобрен с Решение на Министерски съвет № 960 от декември 2009 г., територията, в която попада имотът, е предвидена за жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк) с параметри съгласно ЗУЗСО (Обн. от 27 Декември 2006г., в сила от 28.01.2007г.)- плътност на застрояване - 40 %; К. - 3; минимална озеленена площ - 40 % и максимална кота корниз - 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради.

Съгласно чл.17 от Наредба № 7 от 22 декември 2003г. - в жилищните територии отделни поземлени имоти се урегулират с устройствен план за нежилищни обслужващи обекти, включително магазини и заведения за хранене.

Видно от заключението - действащото ЧЗРКП, одобрено с Решение № 113, в частта на урегулирания поземлен имот, предмет на жалбата, противоречи на разпоредбите на ЗУЗСО и предвижданията на Общия устройствен план, одобрен с Решение на Министерски съвет № 960 от декември 2009 г., тъй като съгласно издадената виза, предвидената плътност на застрояване е 60%, а съгласно ОУП и ЗУЗСО е 40%. Предназначението на новоизградената постройка -супермаркет, не противоречи на отреддането за територията с ОУП. Конкретно, в обособения УПИ I „За образование -общественообслужващи функции на ВУЗ”, кв. 250 съществува и триетажна сграда с предназначение за обществено обслужване и три жилищни сгради, които са потвърдени със застроителния план.

Съгласно в.л. видно от текста на Решение № 468/22.07.2010 г. на СОС, т. 5, от проекта на план за регулация се изключват кварталите с прилагане на чл. 16 от ЗУТ. Кв. 250. УПИ I „За образование - общественообслужващи функции на ВУЗ” не е описан в т. 5, поради което е направен извода, че процесният имот не попада в зона по чл.16 ЗУТ, както и имотът не представлява площ за изграждане на инфраструктура — публична собственост.

В обжалвания проект ПРЗ, м. „Студентски град“, кв. 250, не е определен прилежащ терен за всяко от отделните жилищните блокове-общжития. С плана, в кв. 250, не са обособени и отделни УПИ, предвидени за озеленяване. Съгласно действащата регулация, за достъп до имота е предвидена улица - о.т.462 - о.т.453.

От огледа на място -в.л. установява, че между имота на жалбоподателя и жилищните блокове-общжития има реализирано озеленяване с детска площадка и игрище.

Предвидената улица за достъп с действащия план е изпълнена без тротоари и е нанесена в кадастралния план. В новия план улицата представлява част от алейна мрежа за достъп до сградите в новопроектирания УПИ. За територията на имота на жалбоподателя няма данни за съставени актове за държавна и общинска собственост. УПИ I-за КОО, кв. 250, от ЧЗРП, одобрен с Решение 113 по Протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС, съгласно предвижданията на обжалвания план, е част от територията на УПИ I – „За образование -общественообслужващи функции на ВУЗ”, кв. 250.

В.л. сочи, че параметрите на обжалвания ПРЗ не са в противоречие с разпоредбите Наредба № 7/03 г.. При изработването на ПРЗ са спазени изискванията на Наредба № 8/01 г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

По предвижданията на ОУП територията, в която попада имотът е за жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване (Жк). Съгласно действащия ЧЗРП имотът е попадал в зона „ОО”.

В.л. сочи, че по делото се приложени заповеди на Район „Студентски” за провеждане на обществено обсъждане, данни за излъчени съобщения по Д. радио, Радио ФМ Плюс, публикация във вестник „Новинар” и вестник „Т.”, съобщения в сайта на СО, протоколи на ОЕСУТ за разглеждане на постъпилите възражения. С оглед изложеното – е направен извода, че за обжалвания ТТУП е проведена процедурата по реда на ЗУТ за обсъждане, разглеждане от ОЕСУТ и приемане от СОС. Няма открита процедура по допускане изменение на ОУП на С., приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, Д.В. бр. 102/2009г..

Следователно- в.л. по единичната СТЕ сочи, че е налице основанието по §2, ал.3 от ПЗР на ЗУЗСО – за приемането на оспореното решение, доколкото има противоречие с ОУП. Също отразява, че е спазена процедурата по приемането на решението, като и същото е в съответствие с наредба №7 и наредба №8. Според ЧЗРП, одобрен с Решение 113 по Протокол № 32 от 10.12.2001 г. на СОС, за имота на жалбоподателя е предвиден отделен УПИ I за ОО, но тази регулация не е приложена.

Това заключение е оспорено от адв.Т. и по делото е изслушана тройна СТЕ от в.л. инж.Ц., инж.К. и в.л.Д..

Видно от заключението на в.л. от тройната СТЕ - л.578-585- жалбоподателят м. май-ноември е закупил търговско помещение от 86кв.м. и дворно място от 352кв.м., като имотът е ПИ №3005 и 3206 к.л.598 и 654. Имот №3206 е в границите на УПИ I за КОО. Започнала е процедура за нанасянето на този имот с №3206 в КП, но няма данни да е довършена, както и за този имот няма данни да е преотреден самостоятелен УПИ I-за КОО.

Трите в.л. считат, че регулацията от 2001г. /ЧЗРП/ не е приложена /л.541/. В КП е отразена само сградата, но не и закупения от жалбоподателя имот. Сградата –придобита от дружеството е нанесена с №2108, тя е с траен статут, но не показана в ЗП като съществуваща сграда. В.л. сочат относно ККР, че имотът на жалбоподателя е с идентификатор 68134,1606,2108 /като той е част от УПИ I /, а сградата 68134,1606,2108,1.

В обжалвания ПРЗ–имотът на жалбоподателя не е показан като самостоятелен, няма самостоятелен УПИ. В.л. сочат, че планът за м.Студентски град от 2001г. е изработен и влязъл в сила при действието на ОГП от 1998г.преди ЗУЗСО. Съгласно последния - важат следните показатели на зоната-плътност 40%, озел.площ 40%, като тези в.л. правят извода, че планът от 2001г. не противоречи на предвижданията на ЗУЗСО. И

ОУП, защото в тази зона е допустимо изграждането на търговски обекти.

Имотът на жалбоподателя не попада в зона по чл.16 от ЗУТ. По плана за съществуващите блокове – не е определен прилежащ терен, тъй като и за тях не е предвиден самостоятелен УПИ, а същите ведно с имота на жалбоподателя –попадат в УПИ I. За тях няма съставени актове за общинска или държавна собственост. За зелените площи –също, който са в междублоковото пространство- няма отредени самостоятелни УПИ.

Видно от заключението – обжалваният план, както предходния, не отрежда самостоятелно УПИ за имота за жалбоподателя, като разликата е, че се променя предназначението, спрямо предходния план от 2001г.- от КОО за „Образование и обществено обслужващи дейности”. В.л. сочат, че по ОУП на С. УПИ I попада в зона ЖК, която допуска както жилищни, така и административни и търговски сгради.

**СЪДЪТ УСТАНОВЯВА СЛЕДНОТО:**

Дружеството има правен интерес да оспорва решението, тъй като е собственик на имот нанесен в ККР под номер с идентификатор 68134.16.06.2108, целия от 357кв.м., както и на сграда в този имот 68134.16.06.2108.1.

За този имот от 357кв.м. –не се отрежда самостоятелен УПИ. В.л. от двете СТЕ са категорични, че регулацията за УПИ I за КОО в кв.250 не е приложена, поради което е ирелевантно дали се предвижда или не самостоятелен УПИ за имота на дружеството, което тогава не е било собственик, а имотът е бил все още общински. Във връзка с последното първата СТЕ относно това дали има самостоятелен УПИ за 357кв.м. закупени от дружеството през 2003г. -описва документите, в които е посочено, че е УПИ, но сочи, че този УПИ I за КОО е част от УПИ I „За образование и общественообслужващи функции на ВУЗ”. Следва да се има предвид, че в тройната СТЕ в.л. сочат, че отреждането на УПИ, съгласно плана от 2001г., не е за самостоятелен имот, а е определено предназначението само с плана „за КОО”, но изложеното както се посочи, доколкото планът от 2001г. не е приложен по отношение на регулацията /за което и двете СТЕ са категорични/- е неотнормено. Има противоречия в заключенията на в.л. за това дали ЧЗРКП противоречи на ОУП. В тази част съдът кредитира заключението на в.л. А. по единичната СТЕ. То се позовава на извадка от действащия план –издадената виза за проектиране, в която ясно е посочено какви са показателите и се установява, че досежно плътност и озеленяване има противоречие. Не следва да се кредитира заключението по тройната СТЕ, относно противоречието на ЧЗРКП с ОУП, защото видно от в.л. А. противоречието е,защото има плътност 60 % по виза, а по ЗУЗСО -40%. Трите вещи лица не са изследвали въпроса каква е плътността по ЧЗРКП, а само сочат, че по ЗУЗСО е 40% /нещо, което е посочила и инж.А./. Трите вещи лица правят извода, че няма противоречие, защото съгласно ОУП имотът е в зона ЖК, в която е допустимо изграждане на търговски обекти. Следователно- различни са подходите на СТЕ– противоречието е, не за вида на обектите, а за това, че има различна плътност с оглед последното съдът кредитира именно заключението на в.л. по единичната СТЕ. Има противоречие, защото изискването по ЗУЗСО е плътността да е 40%, а по ЧЗРКП- 60%.. Различната зона не формира противоречие, а различните показатели за застрояване.

Следователно- решението е издадено въз основа на посоченото в същото правно основание. Доколкото регулацията в обжалваната част не е приложена т.е за УПИ I – ответникът не е длъжен да отреди самостоятелен УПИ за имота на жалбоподателя, като не е отредил за съществуващите в парцела студентски общежития и

междублоковите зелени площи. Изложеното е въпрос на оперативна самостоятелност и преценка на ответника, след спазване на предвидените процедури вкл. и проведеното обществено обсъждане. Следва да се има предвид, че няма искане или заявление от дружеството за имота му, който не е урегулиран в самостоятелен УПИ да се отреди отделен УПИ. Ако преди процесното решение имаше подобна процедура –ответникът би бил длъжен да изследва дали може да има отделен УПИ, отговарящ на изискванията на чл.19, ал.3 от ЗУТ. Видно от закл.на инж.А.- подобна процедура няма, поради което не може да се изисква ответникът да изследва за всеки ПИ дали да го отреди в самостоятелен УПИ. Отделно видно от закл.на в.л. А. с решението са съобразени наредба №7 и Наредба №8. Доколкото в имота има студентски общежития – правилно е направено отреждането му. Основно възраженията на жалбоподателя са насочени към това да има самостоятелен УПИ, като във връзка с последното трябва да се има предвид, че когато е изработван плана- имотът на жалбоподателя не е бил нанесен. Видно от единичната СТЕ –има започнала процедура по нанасянето на имота, но няма завършена такава. Заповедта на ИД на АГКК е от 10.07.2012г. т.е. след приемане на обжалваното решение №468 от 22.07.2010г..Относно нанасянето на сградата – дали отговаря на изискванията на ЗКИР-каквито констатации има в тройната СТЕ- не е предмет на спора, доколкото нанасянето на един обект /респ.сграда/ по реда на Наредба №3/2005г. в ККР не е съобразно това дали за сградата има или не строителни книжа или е допустима в градоустройството.

Следователно- ответникът е компетентен да постанови оспореното решение, същото е прието в производство без процесуални нарушения и при правилно приложение на материалния закон, поради което жалбата е неоснователна и следва да се отхвърли.

**ВОДИМ СЪДЪТ**

#### **РЕШИ:**

ОТХВЪРЛЯ като неоснователна жалбата на [фирма]  
/преди [фирма]/ собственик на имот с идентификатор № 68134,1606,2108 и на самостоятелен обект- 68134,1606,2108,1

СРЕЩУ РЕШЕНИЕ №468 от 22.07.2010г. на Столичния общински съвет /СОБС/л.45, В ЧАСТТА, с която се одобрява план за застрояване и регулация на м.Студентски град за УПИ I , кв.250.

Решението може да се обжалва с частна жалба пред ВАС чрез АССГ в 14-дневен срок от съобщаването му. Преписи.

Съдия: