

РЕШЕНИЕ

№ 4

гр. София, 02.01.2024 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 48 състав,
в публично заседание на 04.12.2023 г. в следния състав:

СЪДИЯ: Калина Пецова

при участието на секретаря Евгения Стоичкова, като разгледа дело номер **7983** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Делото е образувано по жалба от Ц. В. Ц. от [населено място] срещу Решение № 341/25.05.2023г. на СОС, обнародвано в ДВ от 30.06.2023г. в частта му, с която собственият на жалбоподателя имот, съставляващ ПИ с идент. № 68134.606.1305 е урегулиран като част от УПИ V – за озеленяване в кв. 5.

С жалбата се иска отмяна на акта в оспорената част, като се твърди, че срещу така предвиденото отреждане са подавани множество възражения от страна на Ц. пред органа. Сочи, че отреждането противоречи на това, предвидено с Общия устройствен план на [населено място], тъй като имотът попада в зона СМФ1. С оглед това и размерът му, който е 580 кв.м., е налице реална възможност за реализация на обществена сграда, което би било в съответствие с предвиждането по ОУП. Отреждането с процесния акт противоречи на ОУП и нарушава конституционно признатото право на собственост на лицето да упражнява правата си върху имота. Сочи още, че с оглед конкретните параметри на застрояване, имотът не попада в зелената система на С., което още веднъж не позволява отреждането му да е „за озеленяване“.

В проведеното съдебно заседание жалбоподателят се представлява от адв. З. с пълномощно по делото. Поддържа жалбата на заявените основания, като счита, че тезата на същата се доказва от приетата по делото съдебно-техническа експертиза. Претендира разноските по делото по списък.

Ответникът СОС се представлява от юрк З., която оспорва жалбата. Претендира юрисконсултско възнаграждение и прави възражение за прекомерност на

договорения адвокатски хонорар.

Съдът, на база данните по делото, становищата на страните и като съобрази закона, намира следното:

Жалбата е процесуално допустима, като подадена от лице, легитимирано ода оспори акта в процесната част, доколкото предмет на същия е негов собствен имот.

Разгледана по същество, съдът преценява жалбата като основателна, предвид следното:

С решение № 341/25.05.2023г. на СОС е одобрен подробен устройствен план за регулация на[жк]и план за застрояване на м. [жк], както и план-схема на инженерната инфраструктура и план – схема „Недвижими културни ценности“ в ж.к. Х. Д..

В обхвата на същия безспорно попада имот с идент. 68134.606.1305. Същият е собственост на Ц. Ц., съгласно приложен по делото нотариален акт от 2019г. – л. 10-12 по делото. С решението в процесната част е урегулиран имотът, като същият попада в предвидения УПИ V – за озеленяване в кв. 5.

Предмет на делото е само процесното урегулиране на цитирания имот, с оглед обема на производството.

С ПУП, одобрен с оспореното решение, се реструктурира съществуващия жилищен комплекс, като се променя структурата и застрояването, в това число чрез създаване на поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване и за друго предназначение. С плана са предвидени УПИ за жилищно застрояване, съобразено с наличните съществуващи жилищни сгради в имотите. Останалите имоти – частна собственост, се обособяват в самостоятелни УПИ, като същите са максимално съобразени с границите на КККР и са с предназначение, съответстващо на допустимото в съответната устройствена зона и при съобразяване и анализ на нуждите на живущите в комплекса.

В мотивите на акта е посочено, че съгласно чл. 17, ал.1, т. 4 във връзка с чл. 21, ал.4 от Наредба № 7/2003г. за правила и нормативи на отделните видове територии и устройствени зони, в съществуващия жилищен комплекс, какъвто е „Х. Д.“, следва да се предвидят обществени зелени площи, които трябва да заемат най-малко 15% от общата територия на жилищния комплекс. Последните следва да са с режим „Тго“, съгласно Приложение №2 към чл. 3, ал.2 от ЗУЗСО във връзка с №24 от ПЗРР на ЗИДЗУЗСО. С процесното решение са предвидени 15.26% имоти в режим „Тго“. Същите стават с режим „за озеленяване и Тго и стават елемент от зелената система на С.“ Останалите имоти, попадащи в други устройствени зони, извън ЖК, са предвидени с предназначение „само за озеленяване“. Именно с такова отреждане е процесният имот, съгласно одобрения и оспорен план в настоящото производство.

С протокол на ОЕСУТ №ЕС-Г-19/07.03.2023г., т. 4 , предл. последно е потвърдено решението по предходно разглеждане на възражението на собственика на ПИ 68134.606.1605 от Протокол № ЕС-Г-34/31.05.2022г. , като възражението не е уважено. Същото касае искане на собственика за предвиждане на новообразувания УПИ съобразно с устройствената зона, в която попада имотът , а именно – СМФ. Мотивите на предходния протокол, в т.1, към които препраща решението на помощния орган от 2023г. , относно конкретното възражение са , че същото не се уважава, тъй като част от имота попада в АНКЦ на Вила „Р.“.

В хода на процедурата е издадена Заповед № РА-5-539/29.08.2016г. за разрешаване на изработване на окончателен проект за ПУП за реструктуриране

на[жк]. Проведено е обществено обсъждане, проектът е преработван неколkokратно. Налице са обявления в ДВ и по посочения в закона ред. Решението е обявено в ДВ, бр. 56 от 30.06.2023г.

От изслушаната и приета по делото като компетентно и безпристрастно изготвена съдебно-техническа експертиза се установява следното: Имотът, собственост на жалбоподателя и предмет на разработката, съставлява ПИ с идент. 68134.606.1605. Същият, попада в зона „Смесена многофункционална със занижени параметри СМФ1“, съгласно ОУП на С.. Предвидените устройствени параметри за тази зона, съгласно Приложение към чл. 3, ал.2, т.13 от ЗУЗСО са максимална плътност на застрояване 40 %; максимален К. 2.0; минимална озеленена площ 40 % и максимална кота корниз 26 метра. Съгласно колона 6 от Приложение към чл. 3, ал.2 „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания в тази зона“, т.13 е предвидено предимно за новите комплексни центрове 2 от второ ниво минимум 50% зелена площ с висока дървесна растителност.

В процесната зона застрояването е възможно, като съгласно чл. 19, ал.5 от ЗУТ, при урегулиране на поземлени имоти в квартали за средно и високо жилищно застрояване, площта на имота не се нормира, а се определя застрояването със самия ПУП, без да се спазват нормите за площ и лице на имота за урегулиране, определени в чл. 19, ал.1 от ЗУТ. Съгласно чл. 14, ал.4 от ЗУТ, УПИ имат задължително лице към улица, към път или по изключение към алея в парк. ПИ 68134.606.1605 има изход към новопрадвидена [улица]от о.т. 321 до о.т. 322. Изведен е извод, че същият може да бъде урегулиран като самостоятелен имот със съответното предназначение.

При така установеното по фактите, от правна страна съдът приема:

Решението е издадено от компетентен орган, съобразно обема на разработката и на основание чл. 21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС и чл. 129, ал.1 от ЗУТ.

Актът съдържа подробни фактически и правни мотиви, поради което съответства на изискването за форма.

Спазени са специфичните процедури за обявяване на производството, разгледани са съответните възражения на заинтересованите лица и организации, проведено е обществено обсъждане, обнародвано е обявление за одобряването му.

По отношение на конкретния предмет на делото обаче, съдът намира, че са налице неизясняване на конкретни факти и обстоятелства, относими към изхода на производството, съответно неправилно е приложен и материалният закон.

По делото не се спори, че жалбоподателят е собственик на ПИ 68134.606.1305, който е включен в разработката, като е отреден за УПИ V – за озеленяване в кв. 5. Не е спорно, че имотът попада в отреждане „СМФ1“ съгласно ОУП на С.. Последното води до противоречие между предвиденото с Общ устройствен план предвиждане и отреденото с процесното решение в оспорената част досежно конкретния имот. Не са налице и установени, респ. обсъдени факти и обстоятелства, които да са довели до това решение у органа в хода на производството така, че да обосноват мотиви за резултата. По направеното възражение от лицето е налице преpraщане към мотиви, които визират „частично охранителна зона на вила „Р.“. С последното не се внася яснота относно мотивите на органа да предвидят имота „за озеленяване“ в противоречие с предвиждането му по ОУП. Безспорно не се касае за терени Тго, а за останалите имоти „за озеленяване“, но липсват каквито и да било причини или наведени релевантни факти за това. Липсват и данни, че именно с така предвиденото отреждане се изпълнява изискването за максимална икономичност и целесъобразност

на плана. Попадането на имота частично в охранителна зона на АНКЦ Вила Р. не представлява самостоятелен мотив за изменението на отреждането му съобразно предвиденото в ОУП и то с предвиждане за функции от обществен характер, което ще е предпоставка за отчуждаване.

С последното не е постигната и целта на закона, тъй като се изменя неоснователно и немотивирано направено отреждане с ОУП в противоречие на чл. 103 и чл. 104 от ЗУТ. Засягат се правата на собственика в степен по-голяма от необходимото за постигане на параметрите на застрояване, при липса на каквито и да било относими мотиви за това.

По изложените съображения, решението в оспорената част следва да бъде отменено, като преписката бъде върната на органа за преработване на одобрения план в частта му относно имот, съставляващ ПИ с идент 68134.606.1305 и предвиждане на възможност са самостоятелно урегулиране на същия с предвиждане, съответстващо на зона „СМФ1“, в която същият попада съгласно ОУП на С..

При този изход на спора, в полза на жалбоподателя следва да бъдат присъдени направените и претендирани разноски по списък. Възражението за прекомерност на адвокатски хонорар не се уважава, тъй като същият е определен към нормативно установения минимум от Наредба № 1/2004г. за размера на минималните адвокатски възнаграждения.

Воден от горното и на основание чл. 172, ал.2, предл.2 и чл. 173, ал.2 и чл. 143 от АПК, съдът

РЕШИ:

ОТМЕНЯ Решение № 341/25.05.2023г. на Столичен общински съвет в частта му, с която е одобрен ПУП- ПРЗ относно имот, съставляващ ПИ с идент. 68134.606.1305, собственост на Ц. В. Ц..

ВРЪЩА преписката на органа в тази част за изпълнение на указанията, дадени в мотивите на настоящото решение.

ОСЪЖДА Столична община да заплати в полза на Ц. Ц. сумата от 1610 / хиляда шестстотин и десет/ лева, представляваща доказани разноски по делото, от които 10 лева държавна такса, 1200 лева заплатен адвокатски хонорар към определения нормативен минимум и 400 лева заплатен депозит за вещо лице.

Решението подлежи на оспорване пред ВАС в 14-дневен срок от връчването му на страните.

Преписи от решението да се изпратят на страните.

СЪДИЯ: