

# Протокол

№

гр. София, 03.07.2024 г.

**АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД - СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 72 състав,**  
в публично заседание на 03.07.2024 г. в следния състав:

**СЪДИЯ: Мария Стоева**

при участието на секретаря Зорница Димитрова, като разгледа дело номер **893** по описа за **2023** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

След изпълнение на разпоредбите на чл.142, ал.1 ГПК вр. с чл.144 АПК, на именното повикване в 15,00 часа се явиха:

ЖАЛБОПОДАТЕЛЯТ - Г. М. Т. – редовно уведомен, явява се лично, представлява се от адв. А., с пълномощно по делото.

ОТВЕТНИКЪТ - ГЛАВНИЯТ АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА – редовно уведомен, не се явява, не се представлява.

СГП – редовно призована, не се представлява.

ЗАИНТЕРЕСОВАНАТА СТРАНА – „ДЖИ ЕМ ГРАНИТИ“ ЕООД – редовно уведомена, не се представлява.

СЪДЪТ ДОКЛАДВА становище от адв. П., постъпила по делото на 02.07.2024 г., с което уведомява съда, че поради служебно пътуване няма възможност да се яви в днешното съдебно заседание, запозната е със СТЕ, няма въпроси към вещото лице и моли експертизата да бъде приета. Взема становище по съществуващото на спора. Претендира разноси по представен списък.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ И. Я. Я. – редовно призован, се явява.

Адв. А.: Да се даде ход на делото.

СЪДЪТ намира, че не са налице процесуални пречки за даване ход на делото, поради което

**ОПРЕДЕЛИ:**  
**ДАВА ХОД НА ДЕЛОТО**

СЪДЪТ ДОКЛАДВА постъпила в срок по делото повторна съдебно-техническа

експертиза /СТЕ/ на 24.06. 2024 година.

ПРИСТЪПВА към изслушване на допуснатата експертиза.

СНЕМА самоличността на вещото лице, както следва:

Арх. И. Я. Я., 64-годишен, неосъждан, без дела и родства със страните.

Предупреден за наказателната отговорност по чл. 291, ал.1 от НК.

ПРИСТЪПВА се към разпит на вещото лице.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Представил съм писмено заключение в срок, което поддържам.

Адв. А.: На стр. 14. Потвърждавате ли, че се извършва промяна в предназначението на процесния имот?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Написал съм в средата на 4-ти абзац. Те са ПИ 325 и ПИ 326, от които е образуван новият УПИ.

Адв. А.: Към настоящия момент той е бил за склад за каменни плочи?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Точно така.

Адв. А.: С новия план ще бъде за офис и складове за безвредно производство?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Точно така.

Адв. А.: Това е в контекста на чл. 131, ал. 2, т. 4, че заинтересованите лица са собственици на съседни имоти, когато се променя предназначението на имота, предмет на плана.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Специално за ПИ 325 предназначението не се променя. ПИ 326 към момента е на трайно ползване нива. Става и той за офиси и складове и т.н. За ПИ 326 конкретно предназначението се променя от нива за офиси.

Адв. А.: Когато се обединят в едно?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: В момента ние коментираме наличието на два ПИ, за всеки от които съществува определено конкретно предназначение.

Адв. А.: В новия УПИ ще бъдат обединени и предназначени за офиси и т.н.?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Да.

Адв. А.: Следва ли в плана на застрояване да бъдат посочени отстоянията от дъното на парцела? Става дума за средната сграда (стр.11 графичната част). Ако хипотетично влезе в сила този план, когато се кандидатства за виза за проучване и проектиране, ще бъде направена извадка от действащия ПУП. Когато се направи извадка от действащия ПУП, ако той е приет именно с тези отстояния, а в случая няма отстояния, би следвало да се направи графично измерване. Вие правихте ли графично измерване? Може ли да кажете какво е отстоянието от дъното на парцела на средната сграда?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Цитирам текста на стр. 12, т. 5: „При определяне на разстоянията между новопредвидените сгради в нов УПИ IV- 325,326 „за офиси, складове и безвредно производство" и вътрешните граници на УПИ е приложимо правилото на чл. 35, ал. 2 ЗУТ, което гласи: „Разстоянието на нежилищните сгради до вътрешните граници на урегулиран поземлен имот при свободно застрояване не може да бъде по-малко от 3 м, а между тези сгради в урегулиран поземлен имот - съобразно подробния устройствен план.“

В момента става дума за нежилищни сгради, имаме външна регулационна линия, която е към улицата и вътрешни, които са странични към дъното. В конкретния случай не става дума за жилищно застрояване, а за застрояване с нежилищни сгради. Не се прилага изискването за разстояние към дъно, относимо към жилищните сгради. При жилищна сграда с височина до 10 м, тя би следвало да се намира на разстояние 5 и повече метра от дъно. В момента става дума за нежилищна сграда. В закона императивно е казано, че разстоянието не може да бъде по-малко от 3 м. Оттам

нататък е без значение графичното измерване на площта в 1:1000, защото дали то е означено или не, не може да бъде по-малко от 3 м, а за да бъде повече, няма съществуващи нормативни изисквания за нуждите на нежилищно застрояване.

Адв. А.: На стр. 11. Съгласно действащия план участъкът от ПИ 326 с дълбочина 3 м, по протежение на линията към ПИ 654, попада ли в плана за регулация?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Този малък участък не попада в плана за регулация, той е извън него. С плана за регулация е определен. Специално в конкретния случай регулационна линия, която не съвпада с имотната граница. Тази регулационна линия е изместена на 3 м в границите на имота. Предполага се, че това е направено с оглед осигуряване на техническа възможност за бъдещо прокарване на улица, която да взема част от общинския път, което е 654, със съответното разширяване в двете посоки симетрично. Общинският път - 654 по КК, се води за селскостопански и горски път – публична общинска собственост. Тези пътища като правило са с ширина 3 м, което не осигурява възможността за прокарване на нормална улица. Изхождайки от това и отчитайки класовете на улиците, аз считам, че при направата на плана е взето предвид следното: имаме общински път с ширина 3,5 м. Към него се добавят 3 м от южната страна, което в конкретния случай е частта от имот 326 и при едно бъдещо урегулиране, по какъв начин ще бъдат отнети по 3 м от всички имоти, които са от южната страна на този път, респективно по 3 м и от северната страна и ще получи теоретична ширина от 9,5 м, което вече е допустимо за обслужваща улица V или VI клас.

Адв. А.: ПИ 326 и ПИ 325 се обединяват, оставащият участък от 3 м, който сега коментираме, не се обособява като самостоятелен ПИ.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не, той ще бъде обособен като самостоятелен ПИ след прилагане на регулацията. Ще имаме един ПИ, който ще бъде съставен от участието на целия 325 и частта от 326 и ще бъде обособен нов кадастрален имот с нов кадастрален идентификатор, който ще представлява този малък имот, с който в последствие могат да бъдат извършени определени действия.

Адв. А.: Това отразено ли е в ПУП?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Това не се отразява в ПУП на този етап. Това нещо е изписано в заповедта, за да има възможност за бъдещо разширяване. След влизане в сила на този план, въз основа на него ще бъде направено изменение на КК. 325 и частта от 326 ще бъде с нов идентификатор и остатъкът от 326 ще получи нов идентификатор, но това е процес или процедура, която е извън конкретния план. Това е по ЗКИР, а не по КК.

На въпроси на съда вещото лице отговори: С този план за регулация не се засягат границите на имот 324, 325 и 326. Регулационните граници се прокарват по имотните граници. Имот 324, както и разположените на юг 327 и 328 и т.н. те продължават да бъдат неурегулирани от страна територия, която подлежи на урегулиране съгласно влезлия в сила действащ ОУП. Кога ще бъде направено това нещо е въпрос на взаимодействието от различни фактори; желанието и възможностите на собствениците на имотите, респективно плановото развитие на територията, която е в ръцете на общината и тя може да предприеме действията за прокарване на нова улица в тази територия. Към момента не е ограничение и не създава задължение.

Адв. А.: Този план, след като влезе в сила, имотът на жалбоподателя 324 се предвиди, че ще бъде изградена жилищна сграда в плана за застрояване, следва ли да се приложи, че отстоянието следва да бъде 5 м от дъното на парцела?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Разпоредбите на закона, както и ЗУЗСО, така и ЗУТ, в тази устройствена зона и при ограниченията, които са създадени със ЗУЗСО, в нито един

от имотите не може да бъде изградена изцяло жилищна сграда. Всяка една от сградите там може да бъде сграда с нежилищно предназначение, в която сграда може да има жилищни обекти с площ до 60 %. В закона за София е казано, че не може да бъде във всяка една отделна сграда. Не може да има повече от 60 % жилищни обекти, а определението за смесена сграда, която е нежилищна и се съдържа в ЗУТ е, че това е нежилищна сграда, в която има по-малко от 60 % жилищни обекти. Бъдещите сгради в съседните имоти дори и да съдържат жилищни обекти, за тях ще се прилагат правилата за нежилищни сгради, още повече, че те се намират в устройствена зона, където не е за жилищно предназначение. Ако беше жилищно устройствена зона, то тогава независимо от това, какво е конкретното предназначение на всеки един от имотите, тогава биха се спазвали задълженията по отношение на жилищните сгради. Някой от вариантите на смесен многофункционал допуска изграждането и на нежилищни сгради, то тогава би се прилагало изисквания към жилищно – към дъно.

Адв. А.: Планът за ЗУЗСО казва, че е смесена.

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Тя е смесена, но многофункционална, възходяща, в която не може да има изцяло жилищни сгради.

Адв. А.: Може ли да има изцяло производствени сгради?

ВЕЩОТО ЛИЦЕ: Не може да има леярна, бетонов възел и асфалтов възел. Улицата, във вида в който е прокарана с нормативно достатъчната ширина, като тя преминава върху ПИ за движение и транспорт, който е частна общинска собственост. Това е средната част на улицата и застъпва част от имот, който е публична общинска собственост – селскостопански горски ведомствен път, граничещ непосредствено с имот 325 и 326.

Възможни са две хипотези: минаване през Общински съвет и придаване към бъдещия ОУП. Тази част от публичната общинска собственост с ширина около 1,5 м, която е по действаща улична регулация или провеждане на границата на УПИ на парцел към улицата по имотните граници.

В конкретния случай е възприета втората хипотеза, т.е. не се придава в частта от общинския път към имота, а границата на имота се прокарява по общинския път, т.е. на негово място тротоарът просто ще стане по-широк. Това предполагам, ще бъде приложено по отношение на всички имоти по протежение на тази улица. Това е целесъобразното на документа.

На въпроси на съда вещото лице отговори: Тази промяна, разширяването на тротоара, попада в този участък на улицата. 328, 330, 331 и тези отгоре на северозапад 323 и прочее, към всичките по действаща публична регулация би трябвало да се придаде по 1,5 м от общинската, което не е целесъобразно. От това няма да спечели никой от собствениците на имоти, нито ще загуби нещо общината.

Адв. А.: Нямам други въпроси. Да се приеме заключението.

СЪДЪТ намира, че така представеното заключение е отговорило точно и конкретно на поставените въпроси, поради което

ОПРЕДЕЛИ:

ПРИЕМА заключението на повторната съдебно-техническата експертиза.

На вещото лице да се изплати възнаграждение в окончателен размер на 655,00 лева, съгласно представената справка-декларация.

Да се издаде РКО за сумата от 655,00 (500,00 лева от внесения депозит и 155,00 лева от бюджета на съда).

ИЗДАДЕ СЕ РКО.

УКАЗВА на жалбоподателя в 7-дневен срок, считано от днес, да представи доказателства за довнесен депозит в размер на 155,00 лева за вещото лице.

УКАЗВА, че при неизпълнение указанията в срок съдът може да приложи последиците по смисъла на чл. 77 ГПК.

Адв. А.: Няма да сочим други доказателства. Нямаме доказателствени искания.

СЪДЪТ намира делото за изяснено от фактическа страна и

**ОПРЕДЕЛИ:  
ПРИКЛЮЧВА СЪДЕБНОТО ДИРЕНЕ  
ДАВА ХОД НА УСТНИТЕ СЪСТЕЗАНИЯ**

Адв. А.: Жалбата е допустима, тъй като с атакувания план се извършва промяна в предназначението на урегулирания поземлен имот, както заяви вещото лице. Предназначението се променя от склад за мраморни плочи и от нива 326 се променя за офиси, складове и безвредно производство. Считаю, че правният интерес съгласно чл. 131, т. 4 е налице. По отношение същината на плана, считаю, че ПУП следва да бъде отменен. Моля за срок за писмени бележки. Претендирам разноски за внесени депозити и държавна такса.

СЪДЪТ ПРЕДОСТАВЯ на жалбоподателя 7-дневен срок за представяне на писмени бележки по същество на делото и ОБЯВИ, ЧЕ ЩЕ СЕ ПРОИЗНЕСЕ С РЕШЕНИЕ В СРОК.

Протоколът е изготвен в съдебно заседание, което приключи в 15,26 часа.

СЪДИЯ:

СЕКРЕТАР:

