

РЕШЕНИЕ

№ 2268

гр. София, 12.05.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 22 състав, в
публично заседание на 25.03.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Десислава Корнезова

при участието на секретаря Албена Рибарска, като разгледа дело номер **8568** по описа за **2009** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 145 – 178 от АПК във връзка с чл. 215 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/.

Образувано е по жалба на „Х.-М” О., представлявано от Ахмед Ахмед Мохамед срещу **РЕШЕНИЕ № 549 от 29.07.2009 г.** на Столичен О. С. /СОС/ в частта, с която е одобрен план за регулация и застрояване /ПРЗ/ на местността „М.-2”, кв. 2, УПИ VII – 576.

В жалбата са развити доводи за незаконосъобразност на административния акт в обжалваната му част. Твърди се, че са допуснати нарушения на чл.22 ал.7 ЗУТ, защото не е определена прилежаща площ към съществуващата сграда „супермаркет”, както и за имота на жалбоподателя не е отреден самостоятелен УПИ и е нарушен и чл.22 ал.5 ЗУТ. При одобряване на плана за застрояване е запазена, като елемент на плана само основната част на сградата, но не и покрития стопански двор с рампа, от който се осъществява зареждането на магазина и е складова площ към същия. Жалбоподателят твърди, че предвижданията на плана не са икономично осъществими и не е обявен проект за вертикално планиране. Не са спазени и нормативите и отстроянията при предвидената височина и дълбочина на

застрояването в УПИ IV-184 и съществуващата сграда в УПИ VII-576 от кв.2., както и не е осигурен транспортен достъп до сградата. Претендира се от съда да постанови решение, с което да бъде отменено решението на СОС в атакуваната му част.

Ответникът – СТОЛИЧЕН О. С. , чрез процесуалния си представител юрк. Ц оспорва жалбата и моли същата да бъде отхвърлена като неоснователна, съгласно доводи, развити в писмена защита.

Заинтересованата страна – СТОЛИЧНА ОБЩИНА, район „М.“, чрез процесуалния си представител юрк.М оспорва жалбата. СОФИЙСКА ГРАДСКА ПРОКУРАТУРА, редовно уведомена, не изпраща представител и не взема становище по жалбата.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, след като обсъди доводите на страните и прецени събраните и приети по делото писмени доказателства, приема за установена следната фактическа обстановка:

Производството по приемане от СОС на процесния ПРЗ е започнало по възлагателно писмо на главния архитект на С. № ТП-92-00-24 от 04.05.2006г. с приложени схеми с обхват на разработките и задания за проектиране. Със Заповед № РД-09-50-132/05.02.2009г. на Главен Архитект на С. е наредено да се изработи план за застрояване и регулация на местност „М.-2” в посочените граници. Със Заповед № РД -06-256/31.07.2008 г. на Кмета на Столична община, район „М.“, на основание чл. 22, ал. 4 и чл. 121, ал. 1 от ЗУТ, е наредено да се проведе процедура по обществено обсъждане на проекта на ПУП – ПРЗ за м. „М.-2”, съгласно Наредбата за реда и начина на провеждане на обществени обсъждания, приета от СОС. От приложения по делото протокол № 12/21.08.2008г. се установява, че в изпълнение на цитираната заповед на 21.08.2008 г. е проведено обществено обсъждане и обществена дискусия на проекта.

Видно от приложените по делото протоколи № ЕС-Г-РС-102/02.10.2008г. т.1, № ЕС-Г-71/13.06.2008 г., т.2, № ЕС-Г-112/28.10.2008 г. т.18, № ЕС-Г-9/27.01.2009 г. т.37, № ЕС-Г-69/30.06.2009 г. т.44, изготвеният ПРЗ на м. „М.-2” е бил разгледан и приет на заседание на О. експертен С. по устройство на територията /ОЕСУТ/. Видно от протокол № ЕС-Г-112/28.10.2008 г. ОЕСУТ е разгледал възражение В. № АГ-70-00-408/18.08.2008 г. от жалбоподателя, като е прието да се създаде самостоятелен УПИ за имот № 184 и да се отрази в застроителния план съществуващата сграда.

След обявяване на проекта на ПУП - ПРЗ на м. „М.-2” по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, проведено обществено обсъждане и разглеждане от ОЕСУТ с доклад В.№ ГР-92-00-36/16.07.2009г. главният архитект на Столична

община е предложил на СОС да вземе решение, с което да приеме ПУП в представения обхват. В доклада на главния архитект е посочено, че проектът е изработен по възлагане на Столична община и с него е допуснато прилагане на проекта за изменение на ОУП на СО на основание чл. 133, ал. 7 от ЗУТ с оглед защитата на интересите на обитателите на жилищните комплекси, както и че същият е в обхват над три квартала и с него се предвижда изграждане на обекти – публична общинска собственост по смисъла на чл. 21, ал. 1 от ЗОС.

С РЕШЕНИЕ № 549 от 29.07.2009г. на СОС е одобрен ПРЗ на местността „М.-2” в посочените граници, както и по отношение на УПИ VII-576 от кв. 2. Като правно основание за издаване на решението са посочени разпоредбите на чл. 21, ал. 1, т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 22, ал. 4, чл. 110, ал. 1, т. 1 и чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, т. т. 2, 3, 12, 15 и 33 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и чл. 21 от Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Наредба № 7/ и Приложение № 2 към чл.81 от Наредба №7 и чл.21 ал.6 ЗОС. Решението е обнародвано в „Държавен вестник”, бр. 68/25.08.2009 г.

Жалбоподателят „Х.-М” О., представлявано от Ахмед Ахмед Мохамед се легитимира като собственик на супермаркет със застроена площ от 972.29 кв.м., заедно с прилежащия му терен, находящ се в УПИ I- отреден за „ОЖС”, кв.2, местност „М.-2”, с нотариален акт за продажба на недвижим имот № 87, том I, рег. 1075, дело № 115/1999 г. и нотариален акт № 120, том I, рег.№ 1579, дело № 100/2006г. и нот.акт № 14, том II, рег.№ 2813, дело № 192/2007г. Видно от приложените към делото скица на СО, район „М.”, копие от цифровия кадастър и удостоверение № 70-00-1441/10.04.2006г. на СО недвижимия имот- сграда „супермаркет” е отразен с пл.сн.№ 2581 и попада в УПИ I- за „ОЖС” в кв.2, съгласно плана, одобрен със Заповед №РД-09-50-283/27.10.1989г., Заповед № РД-09-50-246/29.05.2000г., Заповед № РД-09-50-173/30.03.2001г. и Заповед № РД-06-500/15.12.2005г.

С оглед пълното изясняване на фактическата обстановка по делото е допусната и приета съдебно-техническа експертиза. Съгласно заключението на вещото лице арх.Г. Г., по плана е образуван УПИ VII-57. отреден за „ЖС, обществено обслужване, ПГ и ТП” и попада в зона Жк- „устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване”. За сградата на жалбоподателя няма отреден самостоятелен УПИ. За зона „Жк” са предвидени мах.кота корниз- 26м., като максималната височина на жилищните сгради, максимална кота корниз -32м, максималната височина на обществената застроявка, максималната плътност на застрояване е 40%,

максималната стойност на коефициента за интензивност на застрояването е 3.0, максималното количество на озеленени площи възлиза на 40 % с допустим характер на застрояването –единично и свързано застрояване. Разстоянието между южната фасада на сградата на „супермаркета” и северната фасада на новопредвидената сграда в УПИ IV-184 е 7м., а отстоянието спрямо наличната помощна постройка „цех за закуски” е 5м. /3м. до страничната регулационна линия за 8-етажния блок/, поради което е спазено условието на чл.35 ал.2 ЗУТ. С одобрения план плътността на застрояването е 15.6%, Кинт- 1.18, озеленена площ- 74.4%. Според вещото лице при одобряването на плана е допуснато нарушение по см. на чл.22 ал.7 ЗУТ, като не е определена прилежаща площ към сградата „супермаркет”. Към търговския обект има осигурен транспортен достъп от минаващата южно покрай квартала обиколна улица, като останалото празно асфалтирано пространство може да се ползва само за автомобилни маневри, без възможност за служебно паркиране, а за посетителите на търговската сграда няма опция за спиране в непосредствена близост до магазина.

При така установените факти, **АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град** достигна до следните правни изводи:

Жалбата е процесуално допустима – подадена е от надлежна страна и в срока по чл. 215, ал. 4 от ЗУТ. Жалбоподателят, в качеството си на собственик на търговска сграда „супермаркет”, нанесена с пл.сн. № 2581, която попада в УПИ VII- 576 ”за ЖС, обществено обслужване, ПГ, ТП”, кв. 2, м. „М.-2”, който е предмет на процесния план и непосредствено засегнат от неговите предвиждания, се явява заинтересовано лице по смисъла на чл. 131, ал. 2, т. 1 от ЗУТ.

Разгледана по същество, след проверка на административния акт съгласно чл. 168, ал.1 от АПК във връзка с чл. 146 от АПК, същата е **НЕОСНОВАТЕЛНА** по следните съображения:

Обжалваното решение е издадено от компетентен орган – Столичен О. С., съгласно делегираните му правомощия в съответствие с чл. 129, ал. 1 от ЗУТ, както и в предписаната от закона форма. Решението съдържа предвидените в чл. 59 от АПК реквизити – наименование на органа, наименование на акта, правни основания, разпоредителна част, дата на издаване и подпис. Съдът приема, в съответствие с установената съдебна практика, че фактически мотиви са изложени в доклада на главния архитект на Столична община като вносител на проекта, в протоколите от заседанията ОЕСУТ, изготвени в рамките на процедурата по изработване на проекта, както и в заповедта за допускане на устройствената процедура и възлагателното писмо на главния архитект.

При издаване на оспорения акт не са допуснати също така и съществени процесуални нарушения. Изработването на ПУП – ПРЗ е възложено от главния архитект на Столична общината, в съответствие с чл. 124, ал. 2 от ЗУТ, като на съда е служебно известно, че кметът на Столична община е делегирал свои правомощия за това на главния архитект по предвидения в закона ред. Изработеният проект е съобщен на заинтересованите лица по реда на чл. 128, ал. 2 от ЗУТ, като на същите е дадена възможност за възражения, предложения и искания. Видно от приетите по делото доказателства жалбоподателят е направил възражение В. № АГ-70-00-269/24.04.2008 г. по проекта на ПУП и същото е било разгледано, съгласно т. 18 от протокол № ЕС-Г-112/28.10.2009 г. от ОЕСУТ. Изготвеният проект на ПУП освен, че е разгледан и приет от ОЕСУТ, е бил представен и на обществено обсъждане в съответствие с разпоредбата на чл. 121 във връзка с чл. 22, ал. 4 от ЗУТ.

Процесното решение, в обжалваната му част, е издадено и в съответствие с приложимите материалноправни разпоредби и в този смисъл се явяват неоснователни наведените от жалбоподателя доводи. С решението на СОС е одобрен ПУП - ПРЗ по чл. 110, ал. 4 от ЗУТ във връзка с реструктуриране на жилищни комплекси в м. „М.-2”. Съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗУТ, изрично посочен като правно основание за издаване на решението, ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 - план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване. По смисъла на § 5, т. 24 от ДР на ЗУТ „реструктуриране на жилищни комплекси, на промишлени, курортни, туристически и други селищни образувания” представлява промяна на тяхната структура и застрояване, в това число и чрез образуване на урегулирани поземлени имоти за съществуващи и за нови сгради, за обществено озеленяване, както и за друго предназначение, въз основа на подробен устройствен план. От приетите по делото писмени доказателства, включително и от допуснатата съдебно-техническа експертиза, се установява, че при извършеното реструктуриране в кв. 2, м. „М.-2” имота на жалбоподателя попада в терен, указан като устройствена зона „Жк”. По делото се установява също така, че по действащия регулационен план за м. „М.-2”, одобрен със заповед № РД-50-09-283/27.10.1989г., Заповед № РД-09-50-246/29.05.2000г., Заповед № РД-09-50-173/30.03.2001г. и Заповед № РД-06-500/15.12.2005г. процесния имот не е бил урегулиран в самостоятелен УПИ, идентифицирал се е с № 2581 и попада в УПИ I- „за ОЖС” от кв.2, а

съгласно действащия към датата на постановяване на процесното решение ОУП на СО той попада в устройствена зона „Жк”- „жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване”. Това обстоятелство обаче не води до незаконосъобразност на процесния ПРЗ по отношение предвижданията за имота, собственост на жалбоподателя и не е в противоречие на общите градоустройствени изисквания. Съгласно чл.22 ал.7 ЗУТ при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени с Наредба № 7/22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, които се урегулират, като поземлени имоти. Съгласно чл.21 ал.1 и ал.2 от Наредба №7/2003г. в съществуващите жилищни комплекси, чрез преструктуриране могат да се образуват УПИ за съществуващи жилищни блокове, нови жилищни сгради и за обектите по чл.17 ал.1 и ал.2. Разпоредбите на чл.20 и чл.21 ал.2 от Наредбата определят нормативите за прилежащите площи към съществуващите **жилищни сгради**. С Приложение №1 към чл.21 от Наредбата се определят площите, около изградените и съществуващите **жилищни сгради** / прилежащи терени или урегулирани поземлени имоти/ при преструктуриране на жилищни и курортни комплекси. Ето защо, следва да се приеме, че с приемането на плана за преструктуриране на жилищния квартал, прилежащите площи, които се урегулират, като поземлени имоти се отнасят само до съществуващите жилищни сгради, а сградата, чийто собственик се легитимира жалбоподателя е с търговско предназначение.

Следва да се има предвид също, че процесният ПРЗ се изработва поради необходимост от преструктуриране на територията и изработване на ПУП, съответстващ на ОУП. Съгласно чл. 133, ал. 7, т. 1 от ЗУТ в процеса на изработване на нов общ устройствен план или на изменение на действащ общ устройствен план, след разглеждането на проекта от общинския експертен С. по устройство на територията, може да се допуска създаване на нови и изменение на действащи подробни устройствени планове в случаите, когато проектът на новия подробен устройствен план отговаря на предвижданията на проекта за изменение или на проекта за нов общ устройствен план. Безспорно е, че към датата на изготвяне и одобряване на процесния ПРЗ е бил одобрен проект за изменение на ОУП на СО, което е прието окончателно с Решение № 697 по Протокол №51/19.11.2009г. на СОС и Решение на МС № 960/16.12.2009г., обн. ДВ.бр.102/2009г., съгласно който УПИ VII-576 попада в терен, отреден за устройствена зона „Жк”. Именно във връзка с това предвиждане на ОУП по отношение на терена, в който попада и имота на жалбоподателя в новия ПУП – ПРЗ за

кв. 2, м. „М.-2” имот № 2581 е включен в УПИ VII –576 „за ЖС, обществено обслужване, ПГ и ТП” и попада в устройствена зона „Жк”.

Законът не забранява на административния орган при одобряване на подробния устройствен план да предвиди и по-високи показатели от минимално изискуемите, като в това отношение той действа при условията на оперативна самостоятелност и прави преценката си по целесъобразност, в защита на обществения интерес. Предвид на устройствената зона, в която попада процесния имот, както и на ОУП на СО са спазени устройствените параметри за мах.плътност на застрояване от 40%, като по плана е предвидена 15.6 % и мах.кинт- 3, като по плана е 1.18., минимално озеленена площ-40%, като по плана е 74.4%, както и са спазени максимално допустимите височини на застрояването за жилищните и обществените сгради от 26м. и 32м. Одобреният план е в съответствие и с т. 2 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО. В заключение, отреждането на УПИ VII –576 „за ЖС, обществено обслужване, ПГ, ТП” е елемент от едно комплексно по своя характер мероприятие и е предвидено с оглед спазване на разпоредбата на чл.22 ал.6 и ал.7 ЗУТ и чл.20 и чл.21 от Наредба №7/2003г. Преценката относно целесъобразното застрояване на жилищния квартал е в компетентността на административния орган и излиза извън обхвата на съдебната проверка, която извършва съда в настоящото производство. Съгласно становището на вещото лице, при одобряването на ПЗР по отношение на имота са спазени нормативните изисквания и на чл.35 ал.2 ЗУТ. По делото не се доказва твърдението на жалбоподателя за нарушение, допуснато от административния орган по чл.22 ал.5 ЗУТ, а именно, че плана за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищния комплекс „М.-2” надвишава показателите на плана, по който е създаден същия. Неоснователно е и възражението на „Х.-М” О. относно липсата на транспортен достъп до сградата „супермаркет”, като видно от графичната част към плана, така и от становището на вещото лице се установява, че такъв се осигурява от улица по о.т.122- о.т.160- о.т.161. За административния орган, няма нормативно определено задължение в ЗУЗСО, ЗУТ и подзаконовите нормативни актове при реструктуриране на жилищни комплекси да предвижда площи за паркиране на автомобилите на посетители на заварен търговски обект, като следва да се отчете също обстоятелството, че жалбоподателят е собственик само на сградата „супермаркет”, но не и на незастроени площи около нея. Техническите решения на транспортната инфраструктура в обхвата на обжалвания план са по целесъобразност, при спазване на нормите за планиране и проектиране на комуникационно-транспортните системи на урбанизираните територии.

Предвид гореизложеното настоящият съдебен състав приема, че така подадената жалба се явава неоснователна и недоказана и като такава следва да бъде оставена без уважение. При този изход на спора в полза на ответната страна следва да бъде присъдено юрисконсултско възнаграждение на основание чл.143 АПК в размер на сумата от 150 лева.

Така мотивиран и на основание чл. 172, ал. 2 от АПК,
АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД С.-град, 22 състав

Р Е Ш И:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на „Х.-М” О., представлявано от Ахмед Ахмед Мохамед със седалище и адрес на управление: гр.С., Б.”Климент Охридски” №9 и със съдебен адрес: гр.С., У.”Цар С” №4, чрез А.Н. Т. срещу **РЕШЕНИЕ № 549 от 29.07.2009** г. на Столичен О. С. /СОС в частта, с която е одобрен план за регулация и застрояване /ПРЗ/ на местността „М.-2”, кв. 2, УПИ VII – 576 „за ЖС, обществено обслужване, ПГ и ТП”, като НЕОСНОВАТЕЛНА.

ОСЪЖДА „Х.-М” О., представлявано от Ахмед Ахмед Мохамед със седалище и адрес на управление: гр.С., Б.”Климент Охридски” №9 и със съдебен адрес: гр.С., У.”Цар С” №4, чрез А.Н. Т. да заплати на СТОЛИЧЕН О. С. сумата от 150 /сто и петдесет/ лева на основание чл.143 АПК.

РЕШЕНИЕТО подлежи на обжалване с касационна жалба пред ВАС на РБ в 14-дневен срок от съобщението до страните за постановяването му.

ПРЕДСЕДАТЕЛ:

