

РЕШЕНИЕ

№ 4671

гр. София, 28.10.2011 г.

В ИМЕТО НА НАРОДА

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД СОФИЯ-ГРАД, Второ отделение 27 състав, в
публично заседание на 04.10.2011 г. в следния състав:

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: Аглика Адамова

при участието на секретаря Ани Андреева, като разгледа дело номер **5778** по описа за **2010** година докладвано от съдията, и за да се произнесе взе предвид следното:

Производството е по реда на чл. 126-178 АПК вр. чл.215 ЗУТ.

Образувано е по жалба на Д. А. Ж. срещу заповед № РД-09-50-363/10.03.2010г. на главния архитект на Столична община, с която на основание чл. 129, ал.2 ЗУТ е отказано одобряване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ I-за ЖС и образуване на УПИ I – за ЖС и УПИ II-1186, кв. 261 б, м. „Л.-Рилска обител- юг”, район „П.”, по заявление вх. № ГР-94-Д-21/2008г./14.01.2009г., подадено от Д. А. Ж..

Жалбоподателката твърди, че площта, на която се иска застрояване, не е включена в устройствения план на квартала, поради което не намира приложение разпоредбата на чл. 62а, ал.1 ЗУТ. Дирекция „Зелена система” завершила проекта за изменение на ПУП. Поддържа, че Решение от 31.07.2008г. на Народното събрание за налагане на мораториум върху застрояването на устройствени зони, предвидени за комплексно застрояване въвежда забрана за извършване на незаконно строителство, но не се прилага за изменение на подробни устройствени планове.

Ответникът - Главният архитект на Столична община оспорва жалбата.

Съдът, след като обсъди доводите и възраженията на страните и се запозна с приложените от страните доказателства, намира за установено от фактическа страна следното:

Жалбоподателката Д. А. Ж. е депозирала пред Главния архитект на С. заявление вх. № ГР-94-Д-21/19.02.2008г. за допускане на устройствена процедура за ПИ 1186, кв. 261б,

м. „Л. – Б. шосе- Р обител – юг”, район „П.”, с приложена скица и мотивирано предложение. Като собственица се е легитимирила с нотариален акт № 101, том I, дело № 90 от 06.02.2008г.

На 29.09.2008г. е дадено съгласие на основание чл. 135, ал.1 ЗУТ от Главния архитект на С. за изработване на проект за изменение на плана за регулация и застрояване, след съгласуване с отдели „ТП и ОГП”, „Инженерни мрежи”, „Комуникации и транспорт” и „Правен” при Направление „Архитектура и градоустройство”.

На 14.01.2009г. Д. А. Ж. внася проект за ИПРЗ за ПИ 1186, к.л. 366, чрез образуване на нови УПИ I – за жс и УПИ II – 1186, кв. 261б, м. „Б. шосе – Рилска обител – юг”, [населено място]. Съгласно обяснителната записка, достъпът до новообразуваните парцели е по съществуващите улици; предложените промени не засягат други урегулирани поземлени имоти, както и уличната регулация. Приложено е геодезическо заснемане, заверено от дирекция „Зелена система” при СО.

С писмо изх. № ГР-94-Д-21/08/29.01.2009г. при НАГ-СО, проектът е изпратен в район „П.” за обявяването му по реда на чл. 128, ал.1 ЗУТ. Постъпили са множество възражения от собственици на обекти в жилищни блокове в кв. 261в, включително от кмета на район „П.”. Проведено е обществено обсъждане по реда на чл. 22 ЗУТ, след което са постъпили нови възражения против изграждането на нов жилищен блок в междублоковото пространство на кв. 261 б върху реализирана градинка с алеи и детска площадка и за запазване на съществуващата висока дървесна растителност. В протокол № 7/17.02.2009г. на РЕСУТ – П. е прието, че всички възражения са основателни и застроителният план не е разработен съгласно Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове.

Със заповед № РД-09-253/10.06.2009г. на кмета на район „П.” е назначена комисия, която е изготвила обобщаващ доклад по постъпилите възражения и поддържа становището на кмета на района.

Преписката е разгледана от Общинския експертен съвет по устройство на територията, като по протокол № ЕС-Г-117/15.12.2009г. е взето решение по т. 9 процедурата по одобряване да бъде спряна на основание наложен мораториум за застрояване на зони, предвидени за комплексно строителство, приет с Решение на 40-то Народно събрание на 31.07.2008г. С решение на ОЕСУТ, изразено в протокол № ЕС-Г-12/02.02.2010г., т.19 предходното решение е допълнено, като на Главния архитект на СО е предложено да откаже одобряване на проекта.

От заключението на назначената СТЕ се установява, че действащият план за регулация и застрояване на кв. 261б, м. „Б. шосе-Рилска обител юг” е одобрен със заповед № РД-90-50-57/10.02.1998г. Проектът за изменение на ПРЗ на кв. 261б предвижда образуване на самостоятелен парцел УПИ II-1186 в кв. 261б, по имотните граници на имот 1186 и определя застрояване в УПИ II-1186, което представлява жилищна сграда на 5 и 6 етажа, с магазини и подземни гаражи. По общия устройствен план на С., УПИ II-1186 попада в жилищна зона за комплексно застрояване, жк, с плътност на застрояване на парцела 40 %, интензивност К. 3 и максимална височина на сградите 26м. Проектът за застрояване предвижда същата плътност и интензивност на застрояване и височина на сградата 17, 5 – 21 м.

Кв. 261б е ограден от всички страни с улици. В него са разположени три съществуващи сгради – от север – триетажна, от юг – триетажна, от запад – четириетажна сграда. Новообразуваният УПИ II- 1186 заема източната част на кв. 261б. Теренът между сградите представлява междублоково пространство с пешеходна пътека и дървета пред

южната и западната сграда. В източната си част, която съвпада с голяма част от УПИ II-1186, теренът е асфалтиран. Няма градинска мебел и уреди за детски игри. Роля на детска площадка играе теренът на север от северната триетажна сграда, с № 1185 и №1176. В този терен има високи дървета, пейки и уреди за детски игри, които се ползват.

Засегната от изменението на ПУП е собственицата на имот 1186. Не се предвижда свързано застрояване или намалени отстояния до съществуващи сгради.

Кв. 261б е отреден за жилищно строителство по действащия ПРЗ. Общият градоустройствен план на С. определя района като жилищна зона за комплексно застрояване. Предвиденото в проекта застрояване е за жилищна сграда на 5 и 6 етажа, с магазини и подземни гаражи. Няма промяна в характера на застрояването в кв. 261б.

Новопредвидената сграда е свободностояща в имота и на отстояние от страничните регулационни линии и от съществуващите сгради. На проекта не са отразени отстояния, като вещото лице счита, че те се изписват и отчитат в РУП и инвестиционния проект. Предвиденото в проекта подземно застрояване представлява подземен гараж, разположен в рамките на парцела и на отстояние от регулационните му линии.

В съдебно заседание в присъствието на страните вещото лице обяснява, че в рамките на УПИ II попадат две големи дървета, които ще бъдат премахнати при осъществяване на проекта. Озеленяването е предимно около двете жилищни сгради. Теренът представлява асфалтирана площадка, има и тревна площ около 5-10 %. На топографския план на л. 88 по делото показаните дървета отговарят на това, което е на място. Касае се за стари дървета, иглолистни и една липа, която е извън парцела.

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

Жалбата е допустима, като подадена от легитимирано лице и в предвидения от закона срок. Жалбоподателката е инициирала започване на административно производство чрез подаване на заявление за изменение на плана за застрояване и регулация за собствения и имот. Развилото се производство е приключило с изричен индивидуален административен акт, който подлежи на оспорване.

Заповедта е издадена от компетентен орган, в кръга на предоставените му правомощия. Тя съдържа предвидените реквизити съгласно чл. 59 АПК – наименование на органа, наименование на акта, фактически мотиви, правни основания, разпоредителна част, дата на издаване и подпис.

При издаване на оспорения акт не са допуснати съществени процесуални нарушения.

Планът за регулация и застрояване е вид подробен устройствен план по смисъла на чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

Съгласно чл. 129, ал. 2 от ЗУТ подробен устройствен план по чл. 128, ал. 3 от същия закон /за част от населено място в обхват до три квартала/ се одобрява със заповед на кмета на общината в 14-дневен срок след приемането на проекта за подробен устройствен план от общинския експертен съвет. Законът, в чл. 124, ал. 3 предвижда изработването на подробни устройствени планове за част от населеното място или селищно образувание в обхват до три квартала включително, какъвто е настоящия случай, да се възлага и от заинтересувани лица след разрешение от кмета на общината.

Съгласно чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, проектите за изменения на устройствените планове на основанията по чл. 134, ал. 1 и 2 се изработват, съгласуват, обявяват, одобряват и влизат в сила при условията и по реда на раздел III от глава седма, т.е. по реда за

одобряване на ПУП. Изменението на устройствените планове е уредено в раздел IV на гл. VII от ЗУТ. Основанията за изменение на ПУП са изчерпателно изброени и се съдържат в чл. 134, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ, така както са посочени и хипотезите на недопустимост на изменението в чл. 134, ал. 4 от ЗУТ. Лицата легитимирани да правят искане за изменение са лимитативно изброени в чл. 131 във вр. с чл. 135, ал. 1 от ЗУТ. Компетентен да разпорежи изменението в случая е кмета на общината, като със заповед № РД-09-3345/29.05.2008г. тези му функции са делегирани на Главния архитект. За редовността на искането е необходимо към него да е приложена скица с предложение за изменението, каквато е била приложена към заявлението, по което е развита настоящата процедура. За да се достигне до изработването на проект за изменение на ПУП, следва да е проведена първата фаза на производството, предвидена в чл. 135 от ЗУТ. Фактическият състав по издаване на акта по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ включва изготвяне на становище от органите по чл. 135, ал. 4 от ЗУТ. Фазата е приключила с акт по чл. 135, ал. 3 от ЗУТ на компетентния орган за допускане с мотивирано предписание да се изработи проект за изменение на плана. По аргумент от чл. 131 във вр. с чл. 136, ал. 1 от ЗУТ е дължимо и съгласуване със заинтересованите лица, каквото е извършено. Приключването на първата фаза с мотивирано становище сама по себе си не означава, че проектът задължително ще бъде одобрен. След изпълнение на законовите изисквания по тази фаза, административното производство е продължило с разглеждане на проекта пред ОЕСУТ, който е отхвърлил проекта. Процедурата е приключила с издаване на оспорения административен акт.

Съгласно чл. 7 ЗУТ конкретното предназначение на поземлените имоти се определя с подробния устройствен план и в урбанизирани територии може да бъде за жилищни, общественообслужващи, производствени и др. функции, както и за озеленени площи. В случая предназначението на имота по действащия ПУП е за жилищно строителство. Неоснователни са твърденията на жалбоподателката, че имотът не е бил урегулиран. Именно защото е урегулиран, се е наложило собственичката да поиска промяна на подробния устройствен план. Съгласно общия устройствен план на С. от 2009г. имотът попада в зона за комплексно жилищно строителство.

Видно от представеното заснемане на съществуващата дървесна растителност по чл. 19, ал.4 ЗУЗСО, в процесния имот е проведено мероприятие озеленяване, като в неговите рамки съществуват над 10 броя иглолистни и широколистни дървета, както и затревяване. Обстоятелството че част от имота е асфалтиран, не опровергава този извод, тъй като и в площите за озеленяване могат да съществуват асфалтови алеи и площадки. Поради това съдът приема, че в процесния имот е реализирано мероприятие озеленяване, в рамките на комплексното жилищно строителство. Вещото лице изрично заявява в съдебно заседание, че заснетата на плана ситуация отразява тази на място. Поради това съдът счита за противоречащ на графичния материал по делото и не кредитира извода на вещото лице, че при строежа няма да бъде засегната съществуващата растителност. Видно от проекта, целият имот ще е зает от подземно застрояване, изкопът за осъществяването на което ще доведе до унищожаване на растителността в имота изцяло. Заверката на дирекция „Зелена система” е положена върху геодезическото заснемане и съдържа условие за максимално запазване на съществуващата растителност. Освен това заверката по чл. 19, ал.4 ЗУЗСО не представлява съгласие с проекта, а само удостоверява наличната растителност. Максималното и запазване очевидно няма как да се осъществи при предвиденото подземно застрояване.

Съгласно чл. 22 ЗУТ, в квартали и в големи урегулирани поземлени имоти застрояването може да бъде комплексно с разполагане на групи от сгради с различно предназначение, свободно стоящи или свързани. Алинея втора изрично предвижда, че площите между сградите при комплексното застрояване се устройват като паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра. Именно с такова фактическо предназначение е и процесния имот. Ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда само въз основа на подробен устройствен план по чл. 110, ал. 4 ЗУТ - план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с режим на комплексно застрояване, а не и въз основа на изменение на ПРЗ по реда на чл. 134 ЗУТ. Освен това, при преструктуриране на квартали с комплексно застрояване се определят прилежащи площи към съществуващите сгради по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1 ЗУТ, които се урегулират като поземлени имоти. Останалата незастроена част от кварталите, в т. ч. поземлените имоти, за които не може да се предвиди застрояване по правилата на ал. 6, се урегулира като озеленена площ за широко обществено ползване и се вписва в публичния регистър по чл. 63, ал. 1. Разпоредбата на чл. 61 ЗУТ предвижда, че в териториите на общините се устройват озеленени площи, обединени в зелена система, като средство за подобряване на микроклимата и хигиенните условия и за организиране на отдиха на населението. Основа на зелената система са озеленените площи, за широко обществено ползване, предназначени за трайно задоволяване на обществени потребности от национално или общинско значение - паркове, градини, улично озеленяване.

Съгласно чл. 62 а ЗУТ, не може да се променя предназначението на съществуващите озеленени площи или на части от тях в урбанизираните територии, реализирани съгласно предвижданията на устройствените планове.

На цитираните нормативни разпоредби кореспондират изцяло и тези на Закона за устройството и застрояването на Столична община /ЗУЗСО/. Съгласно чл. 10, зелената система е съвкупност от съществуващите и предвидените озеленени площи в градския и околорадския район, както и рекреационните гори и горите в защитените територии. Зелената система обхваща озеленените площи в жилищните комплекси, каквато озеленена площ представлява и процесния имот. Съгласно чл. 10, ал. 5 ЗУЗСО, озеленените площи, изградени по утвърдени подробни устройствени планове, се признават за осъществени мероприятия. Член 11 предвижда, че предназначението на поземлени имоти, попадащи в устройствени зони или в самостоятелни терени на зелената система, може да се променя само в устройствена зона или в самостоятелен терен на зелената система от друг вид по чл. 10, ал. 2. Разпоредбата на чл. 12 ЗУЗСО допуска

в

[http://pravo5.ciela.net/Dispatcher.aspx?Destination=RefDocs&Method=RefsFromPractices&DocId=2135540661&Category=normi&Edition=4&IdType=1&No=12&SubNo=0&IdItem=18&DocTitle=%D0%97%D0%90%D0%9A%D0%9E%D0%9D%20%D0%97%D0%90%20%D0%A3%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%99%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%9E%D0%](http://pravo5.ciela.net/Dispatcher.aspx?Destination=RefDocs&Method=RefsFromPractices&DocId=2135540661&Category=normi&Edition=4&IdType=1&No=12&SubNo=0&IdItem=18&DocTitle=%D0%97%D0%90%D0%9A%D0%9E%D0%9D%20%D0%97%D0%90%20%D0%A3%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%99%D0%A1%D0%A2%D0%92%D0%9E%D0%A2%D0%9E%20%D0%98%20%D0%97%D0%90%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%AF%D0%92%D0%90%D0%9D%D0%95%D0%A2%D0%9E%20%D0%9D%D0%90%20%D0%A1%D0%A2%D0%9E%D0%9B%D0%98%D0%A7%D0%9D%D0%90%D0%A2%D0%90%20%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%98%D0%9D%D0%90&lang=bg-BG)

[A2%D0%9E%20%D0%98%20%D0%97%D0%90%D0%A1%D0%A2%D0%A0%D0%9E%D0%AF%D0%92%D0%90%D0%9D%D0%95%D0%A2%D0%9E%20%D0%9D%D0%90%20%D0%A1%D0%A2%D0%9E%D0%9B%D0%98%D0%A7%D0%9D%D0%90%D0%A2%D0%90%20%D0%9E%D0%91%D0%A9%D0%98%D0%9D%D0%90&lang=bg-BG](#)

устройствените зони и в самостоятелните терени на зелената система след обществено обсъждане се допуска само определен вид застрояване, свързано със самото озеленяване.

Посочените нормативни разпоредби правилно са приложени от административния орган. Що се отнася до Решение от 31.07.2008г. на Народното събрание за налагане на мораториум върху застрояването на устройствени зони, предвидени за комплексно застрояване, неоснователни са доводите на ответника, че мораториумът касае само фактическото строителство. За да започне строителството, необходимо е да бъде проведено устройствено планиране на територията, инвестиционно проектиране и разрешаване. Всички тези дейности обслужват самата възможност за строителство, поради което мораториумът засяга и тях. Жалбоподателката предлага стеснително тълкуване, което не отговаря на целта на законодателя. Ако с решението се целеше само да се забрани фактическото строителство, което не е в съответствие с действащия ПУП, решението не би имало смисъл, тъй като и без него строителството в отклонение от действащия устройствен план е незаконно по смисъла на чл. 225, ал. 2 ЗУТ. Разпоредбата на §24а ПР ЗУТ е напълно в съответствие с въведения мораториум, който действа занапред след приемането си. Целта на тази норма е да не се засягат вече възникнали права по издадени разрешения за строеж до налагане на мораториума, ако строителството вече е започнало.

Ограниченията за застрояване, въведени с цитираните по-горе норми, действително са от естество да засегнат субективни права, но при въвеждането на тези ограничения законодателят е дал превес на обществения интерес и на интересите на многобройните собственици на жилища в съществуващите комплекси.

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 материалния и процесуалния закон. Жалбата, като неоснователна, следва да бъде отхвърлена.

На основание чл. 143, ал.4 АПК жалбоподателката следва да заплати на ответника съдебни разноски – юрисконсултско възнаграждение в размер на 150 лв.

Водим от горното Административен съд – София-град

РЕШИ:

ОТХВЪРЛЯ жалбата на Д. А. Ж. от [населено място], [улица], вх. „А“, ет.4, ап.13 срещу заповед № РД-09-50-363/10.03.2010г. на главния архитект на Столична община.

ОСЪЖДА Д. А. Ж. да заплати на Столична община съдебни разноски в размер на 150 лв.

Решението е окончателно.

АДМИНИСТРАТИВЕН СЪДИЯ: