



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Областен управител на област Пловдив

Изх. № АК-01-132/08.07.2020

ДО
Г-Н АЛЕКСАНДЪР ДЪРЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА ОБЩНСКИ
СЪВЕТ - ПЛОВДИВ
На Ваш изх. № 20X-113 / 01.07.2020 г.

КОПИЕ ДО
Г-Н ЗДРАВКО ДИМИТРОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ПЛОВДИВ

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,**

На основание чл.32, ал.2 от Закона за администрацията и във връзка с осъществявания контрол за законосъобразност по чл.45, ал.4 от Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА) констатирах **частична незаконосъобразност** на Решение №153, взето с Протокол №9 на заседание на общински съвет - Пловдив, проведено на 25.06.2020 г. - по т.1, с която се одобрява ПУП-ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“, гр. Пловдив в частта за 4 броя недвижими имоти – общинска собственост: **УПИ I-503.176** обществено обслужване, **допълнено** и за зеленина; **УПИ II-комплексно** застрояване и озеленяване; **УПИ VII-503.410** обществено застрояване, и **ПИ 56784.503.295**-публична общинска собственост, съставляващ **УПИ II-503.295** - отреден за озеленяване, спорт и рекреационни дейности, в кв. 12.

В подкрепа представям следните правни аргументи:

С Решение №153, на основание посочените в същото разпоредби на Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА), Закона за устройство на територията (ЗУТ) и Закона за общинската собственост (ЗОС) Общински съвет – Пловдив е одобрил ПУП – ПР на квартал „Захарна фабрика“ и „Тодор Каблешков“ гр. Пловдив, с Правила и норми за прилагане на плана и плановете-схеми, с подробно индивидуализирани граници на плана, като от обхвата на плана отпада територията на ПИ 56784.503.486 по КК на Пловдив урегулиран като УПИ I-503.486, произв. и обществ. обл. дейности, кв.19 по плана на „Захарна фабрика“, гр. Пловдив.

ПУП-ПР е приет при условията на чл.103, ал.3 и ал.4 от ЗУТ, съгласно които с ПУП се определя конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана, а всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените плановете от по-горна степен, т.е. приетият ПУП –ПР следва да бъде съобразен

с предвижданията на ОУП-Пловдив 2007 г., което автоматично води до заключението за приложимост на предпоставките по чл.103а (Нов - ДВ, бр. 82 от 2012 г., в сила от 26.11.2012 г.), ал. 2 от ЗУТ, която предвижда, че проектите за подробни устройствени планове, чието изработване е разрешено по реда на този закон, които не са одобрени към датата на влизане в сила на общия устройствен план или на неговото изменение, се съобразяват с предвижданията на общия устройствен план и с правилата и нормативите за неговото прилагане.

Конкретното нарушение на правилата се изразява в следното: С действащия Общ устройствен план – Пловдив, одобрен с Решение №375, взето с Протокол № 16/ 05.09.2007 г. са определени територии и зони - Тоз (Зоз) „за градски паркове и градини“, в които попадат общинските имоти. Несъответствията между одобрения ПУП – ПР и ОУП от 2007 г. са описани в Протокол №5/05.02.2020 на ЕСУТ при община Пловдив, който е констатирал, че предвижданията на приетия ПУП-ПР за: **1.) УПИ XII-503.60-жилищно застрояване, обществено обслужване** в кв. 2; **2.) УПИ I-503.180-зеленина и ТП** в кв.10; **3.) УПИ II-503.179 РПУ и ТП**; **4.) УПИ I-503.176 – обществено обслужване** в кв.11; **5.) УПИ II-503.483-обществено обслужване**; **6.) УПИ II-комплексно застрояване и озеленяване** в кв. 19; **7.) УПИ VII-503.410-обществено застрояване**, частично или изцяло не съответстват на предвижданията на ОУП-Пловдив 2007 г., относно зона Зоз – зона на градски паркове и градини, т. е. територия за озеленяване. Така описаните имоти са общинска собственост, според данните в КАИС, за които има съставени и вписани актове за общинска собственост. На основание чл.103а ЗУТ (без да е цитирана конкретна алинея) ЕСУТ е приел решения, с които отрежданията на описаните УПИ се променят и се привеждат в съответствие с предвижданията на ОУП-Пловдив 2007 г. - терени (зони) за градски паркове и градини, с изключение на 4 броя недвижими имоти – общинска собственост, а именно: **УПИ I-503.176** обществено обслужване, **допълнено** и за зеленина; **УПИ II-комплексно застрояване и озеленяване**; **УПИ VII-503.410** обществено застрояване, и ПИ 56784.503.295-публична общинска собственост, съставляващ **УПИ II-503.295** -отреден за Озеленяване, спорт и рекреационни дейности, в кв. 12.

Така приетите решения на ЕСУТ са отразени в проекта и са послужили за одобряване на ПУП-ПР на квартал „Захарна фабрика“ и „Тодор Каблешков“ гр. Пловдив в този му вид. В частта на изброените по-горе 4 броя недвижими имоти – общинска собственост на одобрения ПУП-ПР, общинският съвет е променил предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в Общия устройствен план на Пловдив за озеленени площи, като е приел собствен режим на устройство, като напр. „обществено обслужване и зеленина“.

Разпоредбата на чл. 6, ал.2 от Наредба №7 предвижда „*Когато обединени в територии поземлени имоти или отделни самостоятелни поземлени имоти не могат да се отнесат към определените по ал. 1 типове устройствени зони и техните разновидности, с устройствения план за тях може да се определя собствен режим на устройство съобразно предназначението по чл. 4, ал. 7.*“ Но в този случай всички тези имоти, общинска собственост, за които са отредени УПИ, попадат в устройствени зони за градски паркове и градини, което води до заключението, че одобряващият административен орган е направил опит да спази, както императивните правила на чл.103, ал.3 и ал.4; чл.103а, ал.2 от ЗУТ, така и да съобрази действието на §6, ал.1 от ПЗР на ЗУТ, съгласно който действащите към деня на влизане в сила на този закон териториално-устройствени планове, общи и подробни градоустройствени планове запазват действието си и могат да бъдат променяни само по реда

на този закон, т.е. да съобрази конкретното отреждане по предходен действащ ПУП на визираните погоре 4 броя недвижими имоти – общинска собственост, с предвижданията на устройствената зона, определена с ОУП-Пловдив 2007 г. Следва да се посочи, че този извод е принципен, изводим единствено от анализа на приложимите правни норми, тъй като към решението липсват приложени официални изходни данни (от обяснителни записки, от протоколи на ЕСУТ и др.) за отреждането на посочените четири броя общински имоти по предходни действащи подробни устройствени планове, което води до извода за наличие на неизяснени фактически основания и несъответно приложение на посочените като правни основания правни норми от ЗУТ.

Обстоятелството, че по отношение на изброените 4 броя общински имоти, фактическите мотиви на решението не обуславят посочените като приложими правни норми от ЗУТ води до заключението за неспазване на изискването за форма на административния акт по см. на чл.59,ал.2, т.4 от АПК (в тази част на административния акт), чието условие е той да съдържа фактически и правните основания за издаването си. Нарушаването на формата на акта е нарушение на чл.59, ал.1 от АПК относно изискването за мотивираност на административния акт, тъй като мотивирането на административните актове е основно изискване за тяхната законосъобразност. В този смисъл са мотивите на **ТР №16/31.03.1975 г., ОСГК на ВС; ТР №4 от 2004 г. на ОС на ВАС, ТР №1/18.04.2006 г. на ВАС.**

На следващо място ПИ 56784.503.295-публична общинска собственост, съгласно ОУП – Пловдив 2007 г. попада в зона Зоз-за градски паркове и градини, а в одобрения с Решение №153 на Общински съвет – Пловдив ПУП-ПР е отреден за УПИ П-503.295 Озеленяване, спорт и рекреационни дейности, в кв. 12. Съгласно изискванията на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, описаното предназначение и вид дейности за този имот попадат в три, самостоятелно обособени територии, както следва:

- Глава шеста УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА РЕКРЕАЦИОННИ ДЕЙНОСТИ

Териториите за рекреационни дейности се обособяват като устройствени зони в границите на населените места и селищните образувания или извън тях и се определят съгласно следните разновидности:1. курорт, означен като Ок; 2. ваканционно селище, означено като Ос; 3. вилна зона, означена като Ов; 4. други рекреации (гольф селища, аквапаркове, дисниленд и други), означени като Од. Не е ясно върху коя част от този УПИ и каква дейност ще се осъществи.

- Глава седма УСТРОЙСТВО НА ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ Озеленените територии, означени като (Оз), в населените места, селищните образувания и извън тях се определят с общите и подробните устройствени планове, каквото е предвиждането за този имот по ОУП – Пловдив 2007 г.

- Глава осма УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ, като за всяка от тези зони има самостоятелни нормативи.

Обособеният УПИ П-503.295 Озеленяване, спорт и рекреационни дейности, в кв. 12 е в нарушение на разпоредбите на Наредба № 7 и в несъответствие с предвижданията на ОУП-Пловдив 2007 год.

Съгласно [§ 5, т. 8 от ДР на ЗУТ](#) „територия“ или "устройствена зона" представлява съвкупност от съседни поземлени имоти със сходни характеристики и преобладаващо предназначение, а по см. на чл.4, ал.6 от Наредба №7/2003 год. конкретното предназначение на всеки отделен поземлен имот се определя с подробния устройствен план. Сравнително-правният анализ на приложимите правни норми води до извода, че „територия“ или “устройствена зона“ са показатели, които се определят с общите

устройствени планове, а „конкретното предназначение“ на ПИ е предмет на регулиране с ПУП. С общите устройствени планове /чл. 103, ал. 2 ЗУТ/ се определят преобладаващото предназначение и начинът на устройство на отделните структурни части на териториите, обхванати от плана и са основа на цялостното устройство на териториите, предмет на същия. С общия устройствен план /ОУП/ се дават само общите рамки и насоки за изграждане и развитие на съответните територии, като тези планове нямат пряко приложение върху отделните поземлени имоти, както и за разрешаване на строителството в тях /чл. 104 ЗУТ/. Подробният устройствен план не може да противоречи на ОУП и когато са налице основания за изменение на подробния устройствен план, които налагат изменение и на ОУП, първо се изменя ОУП.

Разпоредбата на чл.134 ал.3 от ЗУТ предвижда, че когато изменението на подробния устройствен план (в случая сме в процедура по изменение на действащ ПУП, на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 и ал. 2, т. 2 от ЗУТ) налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Общински съвет-Пловдив, в качеството си на орган по чл.124 от ЗУТ, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план. За целта е необходимо да се приложи процедура по реда на чл.54, ал.1, т.5 от АПК. В община Пловдив има започната процедура за изменение на ОУП-Пловдив 2007 г., като има изработен предварителен проект.

Предвид гореизложеното, връщам за ново обсъждане Решение № 153, взето с протокол № 9 от 25.06.2020 г. на Общински съвет – Пловдив, в частта за описаните четири броя УПИ – общинска собственост, несъответстващи на предвижданията на ОУП-Пловдив 2007 г. за градски паркове и градини.

На основание чл. 45, ал. 7 от ЗМСМА е необходимо да преразгледате върнатото решение в 14-дневен срок от получаване на настоящото писмо, като оформите същото в съответствие със законовите изисквания.

С уважение: /П/

ПЕТЪР ПЕТРОВ

*За Областен управител на област Пловдив,
(съгласно Заповед № ЧР-04-4/07.07.2020 г.)*