



ОБЩИНА САПАРЕВА БАНЯ

2650 гр. Сапарева баня, ул. "Германея" №1, телефони : 0701/4 19 13 ; 0707/2 -33 – 78 ; e-mail : sap_ob@abv.bg

ЗАПОВЕД № 19-08635 14.12.....2021г.

В Община Сапарева баня е постъпило искане от наследниците на Спасуна Зашова Косовска-Сапаревска за изменение на ПУП, относно част от УПИ VII - за парк, кв. 92, която част представлява ПИ с идентификатор 65365.601.1029 по КККР на гр.Сапарева баня. Същото е обективизирано в Заявление вх.№ 3-1956/30.09.2019г. и Заявление № 3-1956-5/26.11.2019г.

Искането е за изменение на ПУП, като се цели създаване на УПИ с излаз на улица и с възможност за реализиране на малкоетажно жилищно застрояване, съгласно предложените два варианта, които засягат общински имоти - публична общинска собственост: /Акт за ПОС № 287/2016г./, съставляващ ПИ с идентификатор 65365.601.1033 по КККР на гр.Сапарева баня представляващ УПИ I-за парк, кв.92 по плана на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина и общински имот - публична общинска собственост, съставляващ ПИ с идентификатор 65365.601.1028 по КККР на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина. Искането е недопустимо и незаконосъобразно, доколкото със Заявление № 3-1956-5/26.11.2019г. на практика е изменено искането по Заявление вх.№ 3-1956/30.09.2019г. и към настоящият момент вероятно се иска одобряване на ПУП-ПР без да е проведена процедура по допускане изработването на ПУП по реда на чл.124а, ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.135 от ЗУТ.

Видно от одобреният регулационен план на гр. Сапарева баня, ПИ с идентификатори 65365.601.1029 и 65365.601.1028 образуват УПИ VII - за парк, кв. 92, с осигурен транспортен достъп от улица „Черна скала“. Предвид гореописаното, искането за преместване местоположението на ПИ 65365.601.1029 е неоснователно, тъй като за УПИ VII - за парк, кв. 92 и в частност ПИ 65365.601.1029 е осигурен транспортен достъп от ул. „Черна скала“ и е изпълнено изискването на чл.81, ал.4 от ЗУТ.

Налице е становище на ОбЕСУТ, от заседание, проведено на 14.12.2021г., с което не приема искането по горните заявления, както и становище от гл.архитект на Община Сапарева баня, с идентично изявление.

По отношение наведеното искане в цитираните заявления за приложение на чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ, то преценката за наличие или липса на някоя от хипотезите на чл. 134, ал. 2, т. 1 ЗУТ е в компетентността на кмета на общината.

Приложимостта на изменението на ПУП-ПР по чл.134, ал.2, т.1, вр.чл.208 ЗУТ е обусловена от наличието на няколко предпоставки, най-важната от които е заявителя да е установил правен интерес от исканото изменение, засягащо негов имот, на основание незапочнато в срок отчуждително производство спрямо този имот, който по действащия към датата на влизане в сила на ЗУТ подробен устройствен план да е отреден изцяло или частично за изграждане на обект - публична общинска или държавна собственост. Изрично с разпоредбата на §70 ПЗР на ЗИДЗУТ /Д.в. бр.61/2007г./ е посочено, че сроковете по чл.208 ЗУТ за започване на отчуждителните процедури за имоти, определени по действащите към датата на влизане в сила на ЗУТ подробни устройствени планове, за изграждане на обекти - публична държавна или общинска собственост, текат от 31.03.2001г. В случая, с оглед установените данни, е видно, че не са налице основания за издаване на исканото по заявлението. **От една страна имота му не е предмет на отчуждаване по действащият план и исканото изменение не е било предмет на евентуално изменение за отчуждаване.** Неговият имот не е предмет на изменение на план, с който да се предвижда отчуждителна процедура, която да не е реализирана. Напротив, същият имот е реституиран, съобразно постановеното съдебно решение. При липса на предпоставките за изменение на ПУП-ПР по отношение имота на заявителите, на основание чл.208, вр.чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, искането е неоснователно. Освен това **няма влязъл в сила план за регулация на гр. Сапарева баня, който да е действащ и към момента, и с който да е предвидено отнемане на площи от собственият имот на заявителите, като за това отнемане да не е осъществено отчуждаване и същите да искат изменение на ПУП в тази връзка.** Тоест, липсват предпоставките на чл.208, вр.чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ.

Процедурата по чл.134, ал.2, т.1 от ЗУТ касае възстановяване на регулационни граници на имоти, засегнати от неприложена регулация, каквато в случая не е налице и не се твърди. Последницата от приложението на тази правна норма е възстановяване на имота в старите му регулационни граници /каквито в настоящият случай няма, тъй като за имота не е налице изменение на регулационни граници/ чрез депозираното искане за изменение на ПУП-ПР. **В настоящият случай е видно, че не се касае до възстановяване на граници на имот, засегнат от неприложена регулация, а за искане за ново изменение на регулация, нямащо нищо общо с възстановяване на засегнати граници.** Дори в самото заявление, въпреки че е посочено като правно основание чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ, то искането се мотивира с предоставяне на възможност за реализиране на малкоетажно жилищно застрояване, а не с възстановяване на засегнати граници. Търсената процедура изисква наличието на две предпоставки - имотът да е засегнат от неприложена регулация и да са изтекли повече от десет години по аргумент от §70 ПЗР ЗИД ЗУТ, вр. чл. 208 ЗУТ, през който период да не е започвала отчуждителна процедура и собствениците на имота да са инициирали процедурата по чл.134, ал.2, т.1 ЗУТ. **В настоящият случай е видно, че нито се твърди имота да е засегнат от неприложена регулация, нито е налице такава, което е и предпоставка за отхвърляне на искането на заявителите.**

Искането е незаконосъобразно и съобразно разпоредбата на чл.62, ал.2 от ЗУТ, която предвижда, че озеленените площи, които представляват публична собственост, не могат да бъдат продавани, преотстъпвани и обременявани с вещни тежести, както и да бъдат използвани за други цели. Безспорно, в случая е налице засягане на имоти - публична общинска собственост / и в двата варианта/, предвидени за обществен селищен

парк, градина, а съгласно ал.4 на същата разпоредба, съществуващи озеленени площи, представляващи публична собственост, се устройват и опазват като защитени територии по смисъла на чл. 8, т. 4.

Съгласно чл.7, ал.2 от ЗОС, имотите и вещите - публична общинска собственост, не могат да се отчуждават и да се прехвърлят в собственост на трети лица, освен в полза на държавата, при условия и по ред, определени в специален закон, като в тези случаи публичният характер на собствеността не може да се променя от държавата, в чиято полза се прехвърля правото на собственост. Имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, определени със закон. Видно от искането, обективирано в двете цитирани по-горе заявления е, че се търси придобиване на част/и от имот/и - публична общинска собственост, съставляващ ПИ с идентификатор 65365.601.1033 по КККР на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина, или ПИ с идентификатор 65365.601.1028 по КККР на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина, което е забранено изрично с посочената разпоредба на ЗОС. Категорично не се касае за искане за обременяване с вещни права. Съгласно чл.8, ал.1 от ЗОС, придобиването, управлението и разпореждането с имоти и вещи-общинска собственост, се извършват под общото ръководство и контрол на общинския съвет. Съгласно чл.15, ал.5 от ЗУТ, когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 на същата разпоредба /Границите на урегулирани поземлени имоти могат да се променят с план за регулация само със съгласието на собствениците им, изразено със заявление и предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи/ се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма, но за целта е необходимо съгласието на Общинския съвет, доколкото същият упражнява правата на собственик на имотите - общинска собственост. Същото се следва и от разпоредбата на чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА. В тази връзка Общински съвет Сапарева баня е взел Решение № 160 от Протокол № 10/30.07.2020г., с което не е дал съгласие за удовлетворяване искането на заявителите.

Извън горното, макар и в заявленията да не е обективирано искане за изменение на ПУП – ПР въз основа на други основания по ЗУТ, за пълнота следва да се посочи, че не са налице такива.

Не е налице основание за приложението на чл.134, ал.1 и ал.2 от ЗУТ и не се твърдят такива от заявителите, както следва:

-Не са налице съществени промени в общественно-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът;

-Не са възникнали нови държавни или общински нужди за обекти - собственост на държавата, на общините или на експлоатационните дружества или отпадне необходимостта от изграждане на такива обекти;

-Не са налице инвестиционни инициативи, които ще се реализират със средства, осигурени по международни договори или от държавния бюджет, както и от инвеститори, сертифицирани по реда на Закона за насърчаване на инвестициите;

-Не е отпаднала необходимостта от изграждане на сгради, мрежи и съоръжения за специални нужди на отбраната и сигурността на страната;

-Няма констатирана явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

-Не се налага предвижданията му да бъдат съобразени с одобрен парцеларен план, разрешен на основание чл. 124а, ал. 9;

-Не са налице условията за създаване на индустриален парк по смисъла на Закона за индустриалните паркове.

-Не е налице изменение на кадастрален план или при одобряване или изменение на кадастрална карта в урегулирана територия, като имотните граници на поземлените имоти да не съвпадат с регулационните или да е установена непълнота или грешка в кадастралната карта, използвана като основа за изработване на подробен устройствен план;

-Не се твърди планът да не осигурява възможност за застрояване по действащите устройствени правила и нормативи вследствие на установени геоложки и хидрогеоложки условия и за запазване на разкрити археологически, исторически и културни ценности;

-Планът не съдържа явна фактическа грешка, която има значение за неговите предвиждания;

-Планът не е одобрен при съществени закононарушения; на това основание не могат да се изменят планове, за които има влязло в сила решение на съд или когато планът е приложен;

-С оглед цитираното по-горе решение на ОбС не налице съгласие на всички собственици на имоти по чл. 131, ал. 2, т. 1;

-Няма предложение на съда по дела за делба на урегулирани поземлени имоти;

-Не се твърди и планът не е одобрен без план-схеми по чл. 108, ал. 2.

Със Заповед № РД-08-459/22.07.2020г. на Кмета на Община Сапарева баня е спряно производството по Заявление вх.№ 3-1956/30.09.2019г. и Заявление № 3-1956-5/26.11.2019г. с искане за изменение на ПУП, като с Решение на ВАС по адм.дело № 7145/2021г. е доколкото е прекратено производството от съда по жалба, против Решение № 160 от Протокол № 10/30.07.2020г. на ОбС Сапарева баня, с което не е дадено съгласие за промяна на границите на част от УПИ VII-за парк, кв.92 по плана на гр. Сапарева баня,

която част представлява ПИ с идентификатор 65365.601.1029 по КККР на гр.Сапарева баня, т.е. решението на ОбС е влязло в сила, като в тази връзка е издадена Заповед на Кмета на Община Сапарева баня, с която административното производство е възобновено.

По отношение искането за изменение на ПУП-ПЗ, същото е неоснователно, доколкото съгласно чл.62а, ал.1 от 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. Горният имот попада в УПИ за парк, като площта е съществуваща озеленена, предвидена е съгласно устройственият план /както и ОУП и ПЗ/, включително парка е реализиран.

С оглед изложеното и на основание чл.134, ал.2, т.1 във връзка с чл.208 от ЗУТ, чл.135, ал.3 от ЗУТ, чл.59, ал.1 от АПК, при съобразяване с разпоредбите на чл.62, ал.2, чл.62а, ал.1 от ЗУТ и чл.142, ал.1 от АПК, както и на основание изложените по-горе правни и фактически съображения

ОТКАЗВАМ ДА РАЗРЕША

Да се изработи проект за подробен устройствен план- изменение на план за регулация и изменение на план за застрояване по постъпило искане от наследниците на Спасуна Зашова Косовска-Сапаревска за изменение на ПУП, относно част от УПИ VII - за парк, кв. 92, която част представлява ПИ с идентификатор 65365.601.1029 по КККР на гр.Сапарева баня, обиктивирано в Заявление вх.№ 3-1956/30.09.2019г. и Заявление № 3-1956-5/26.11.2019г.

Искането е за изменение на ПУП, като се цели създаване на УПИ с излаз на улица и с възможност за реализиране на малкоетажно жилищно застрояване, съгласно предложените два варианта, които засягат общински имоти - публична общинска собственост: /Акт за ПОС № 287/2016г./, съставляващ ПИ с идентификатор 65365.601.1033 по КККР на гр.Сапарева баня представляващ УПИ I-за парк, кв.92 по плана на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина и общински имот - публична общинска собственост, съставляващ ПИ с идентификатор 65365.601.1028 по КККР на гр.Сапарева баня, с начин на трайно ползване - обществен селищен парк, градина.

Настоящата заповед подлежи на обжалване в 14-дневен срок, чрез административния орган, издал същата, до Административен съд гр.Кюстендил.

Настоящата заповед да се сведе до знанието на заинтересованото/ите лице/а.

КАЛИН ГЕЛЕВ
Кмет на Община Сапарева баня

CONFIDENTIAL

