



ОБЩИНА ВАРНА

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ

ЗА П О В Е Д

№ г- 331

гр. Варна 04.11 2017 г.

След като разгледах административна преписка с регистрационен индекс №АУ028072ВЛ/28.03.2016 г., **установих следното:**

В район „Вл. Варненчик“ при община Варна е постъпило заявление с вх. №АУ002509ВЛ/11.01.2016 г. от „ЖЮ ВИ ПРОПЪРТИС“ ООД, ЕИК 203693088 и „БЕКОД“ ЕООД, ЕИК 175181811, чрез Красен Христов – пълномощник на дружествата, съгласно пълномощно с рег. №7633/02.11.2015 г., заверено от нотариус с рег. №196 на НК и район на действие: Районен съд – гр. Варна и пълномощно с рег. №12991/09.12.2015 г., заверено от нотариус с рег. №200 на НК и район на действие: Районен съд – гр. София. Със заявлението (вх. №АУ002509ВЛ/11.01.2016 г.) е поискано допускане изработването на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-448 „за жилищно строителство“, с идентификатор 10135.4505.448 по КККР на гр. Варна и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, с идентификатор 10135.4505.449 по КККР на гр. Варна, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., представляващ изменение на ПУП – ПРЗ (план за реструктуриране на II м. р., ж. к. „Вл. Варненчик“), одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010 г. на Общински съвет Варна (ОС-Варна). Представени са документи, удостоверяващи право на собственост, скица-предложение, скици от СГКК-Варна и други изискуеми приложения към административната преписка.

Действащия ПУП – ПРЗ за реструктуриране на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р. е изработен във връзка с наличието на значителен брой реституирани имоти на територията на жилищния комплекс и е одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010 г. на ОС-Варна, след проведено обществено обсъждане, съгласно чл. 22, ал. 4 от ЗУТ. Планът е одобрен като устройствена зона с предимно жилищно застрояване (Жп1), с преобладаващо ниско застрояване до 10 м кота корниз и плътност на застрояване до 40% за новите сгради в реституираните имоти. След произнасяне на Административен съд – Варна по възраженията срещу плана, същият е влязъл в сила на 05.03.2013 г.

С приемането на Общия устройствен план (**ОУП**) на община Варна, одобрен със Заповед № РД-02-14-2200/03.09.2012 г. на Министъра на регионалното развитие и благоустройството, ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р. е определен като жилищна устройствена зона с преобладаващо комплексно застрояване (**Жк**) с височина на сградите до **26 м.** кота корниз, като височината е съобразена със съществуващото високо застрояване, а именно – жилищните блокове в комплекса.

Заявлението от „ЖЮ ВИ ПРОПЪРТИС“ ООД и „БЕКОД“ ЕООД (вх. №АУ002509ВЛ/



ОБЩИНА ВАРНА

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ

11.01.2016г.) е докладвано на ЕСУТ при община Варна, като в т. 26 от Протокол №2/19.01.2016г., експертният съвет е дал положително становище за допускане изменение на ПУП – ПРЗ на УПИ V-882 и УПИ VI-666, 667, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м.р., одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010г. на ОС-Варна, на основание чл. 134, ал. 2, т. 6 от ЗУТ, във връзка с чл. 135, ал. 3 от ЗУТ и представена скица по чл. 135, ал. 2 от ЗУТ, в условията на чл. 103, ал. 6 от ЗУТ. Въз основа на предходното е издадена Заповед №049/15.03.2016 г. на Главния архитект на община Варна за допускане изработването на горепосочения устройствен план.

На основание Заповед №049/15.03.2016 г. в район „Вл. Варненчик“ е подадено заявление вх.№АУ028072ВЛ/28.03.2016 г. от „ЖЮ ВИ ПРОПЪРТИС“ ООД и „БЕКОД“ ЕООД, чрез пълномощника на дружествата Красен Йорданов Христов, с което за приемане и одобряване е представен изработен проект на ПУП – ПРЗ на УПИ V-448 „за жилищно строителство“ и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., представляващ изменение на ПУП-ПРЗ (план за преструктуриране на II м. р., ж. к. „Вл. Варненчик“), одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010 г. на ОС-Варна. С изработения проект на ПУП – ПРЗ за новите сгради в двата урегулирани имота е предвидена **новата устройствена зона в ОУП „Жк“** с височина на застрояване **до 26 м кота корниз.**

Изработеният проект на ПУП-ПРЗ е обявен по реда на чл.128, ал.3 от ЗУТ на собствениците на съседния имот, с който граничат от изток и съгласно констативен протокол от 25.04.2016 г. по същия не са постъпили възражения.

С решение по т. 43 от Протокол №18/10.05.2016 г. на ЕСУТ ПУП – ПРЗ на УПИ V-448 „за жилищно строителство“ и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., е приет, като е направено предложение за него да се издаде заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

На 14.05.2016 г. е издадена Заповед №1605 на кмета на община Варна, за налагане на временна строителна забрана, с която е спряно прилагането, както на ПУП – ПРЗ на II м. р., ж. к. „Вл. Варненчик“, одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/ 28,29.07.2010 г. на ОС-Варна, така и на действащите към онзи момент изменения на плана. Строителната забрана е наложена във връзка с презастрояването на жилищния комплекс и липсата на обслужваща инфраструктура.

Съгласно Решение №2645/30.12.2016 г. по Административно дело (АД) №1527/2016 г. на Административен съд – Варна, потвърдено с Решение №10353/07.08.2017 г. по АД №3111/2017 г. на Върховен административен съд, Заповед №1605/14.05.2016 г. на кмета на община Варна е отменена.



ОБЩИНА ВАРНА

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ

С решение по т. 23 от Протокол № 37/10.10.2017 г. на ЕСУТ, същият отново е разгледал проект на ПУП – ПРЗ, представен повторно от заявителите, но вече с намалена височина на сградите – до 18 м. кота корниз. С решението си ЕСУТ е приел повторно изменения проект на ПУП – ПРЗ и е направил предложение за издаване на заповед по реда на чл. 129, ал. 2 от ЗУТ.

При така събраните писмени доказателства съобразих следното:

Процедурата е иницирана от „ЖЮ ВИ ПРОПЪРТИС“ ООД и „БЕКООД“ ЕООД – собственици на имоти с идентификатори 10135.4505.448 и 10135.4505.449 по КККР на гр. Варна. За района, в който се намират имотите, е налице влязъл в сила ПУП – ПРЗ на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010 г. на ОС-Варна. Цитираният устройствен план е план за реструктуриране на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., поради което, същият е подложен на задължително обществено обсъждане, съгласно разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ. В този смисъл, всеки последващ устройствен план, с който се предвижда изменение на плана за реструктуриране, касаещо ново строителство в жилищния комплекс, се явява план за частично реструктуриране на комплекса. Предходното е предпоставка за задължителното прилагане на разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и чл. 10, ал. 1 от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на община Варна (ПНП на ОУП) по отношение на проектите за изменение на действащия план за реструктуриране на ж.к. „Вл. Варненчик“ II м. р., т.е. такива планове следва да имат обхват най-малко от един квартал и да бъдат подложени на обществено обсъждане. По същество ПУП – ПРЗ, с който се променя устройствената зона от Жп1 на Жк по отношение на двата имота (УПИ V-448 и УПИ VI-449, кв.16 по плана на ж.к. „Вл. Варненчик“ II м. р.), доколкото налага изменение на действащия към момента ПУП – ПРЗ на ж.к. „Вл. Варненчик“ II м. р. (за реструктуриране на комплекса), също се **явява реструктуриране на жилищния комплекс.**

ПУП – ПРЗ за УПИ V-448 „за жилищно строителство“ и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., е допуснат за изработване със Заповед №049/15.03.2016 г. на Главния архитект на община Варна, без да има обхват най-малко от един квартал, каквото е задължителното изискване на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и чл. 10 от ПНП на ОУП. Освен това, разпоредбата на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ не е спазена и при приемането на решенията по т. 43 от Протокол №18/10.05.2016 г. и по т. 23 от Протокол №37/10.10.2017 г. на ЕСУТ. И при двете решения ЕСУТ е разгледал проекта на ПУП – ПРЗ, без преди това същият да е подложен на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ. С оглед на предходното, към настоящия момент е налице план, който е приет и препоръчан за одобряване с решение на ЕСУТ, без да има обхват от най-малко един квартал и без да е подложен на обществено обсъждане.



ОБЩИНА ВАРНА

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ

Урегулирането за застрояване на отделен ПИ в жилищен комплекс с приложен план е регламентирано в чл. 22 ал. 4 от ЗУТ, в редакцията му в сила от 26.11.2012 г., съгласно която ново строителство в съществуващите жилищни комплекси се предвижда въз основа на ПУП по чл. 110, ал. 4 - ПРЗ за реструктуриране на жилищния комплекс в обхват най-малко територията на един квартал с комплексно застрояване. Проектите за планове за ПРЗ за реструктуриране на жилищния комплекс подлежат на обществено обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 преди внасянето им в ЕСУТ. Проекта за плана не може да надвишава показателите на плана, по който са създадени жилищните комплекси – съгласно чл. 22, ал. 5 от ЗУТ. Освен това в ал. 6 на чл. 22 е въведено изискването при урегулиране на ПИ в съществуващите квартали с комплексно застрояване, отстоянията между новопредвидените сгради и съществуващите сгради да се определят по правилата за комплексно застрояване. Изисква се плътността и интензивността на застрояване в такива имоти да не надвишава определените с плана параметри за съответната устройствена зона при спазване на показателите и за отделните квартали в зоната. Забранено е предназначението на терени, находящи се в един квартал да бъде променяно с цел уплътняване на застрояването, ако не са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13 ал. 1 - а именно наредба №7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (НН№7 ПНУОТУЗ). В чл. 22 ал. 7 от ЗУТ е разписано, че при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване прилежащи площи към съществуващите сгради се определят по правилата и нормативите, определени в наредбата по чл. 13, ал. 1, 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. Видно е, че искането не е да се допусне проектиране на ПУП-ПРЗ за реструктуриране на жилищния комплекс, че ПРЗ е с обхват ПИ 10135.4505.448 и ПИ 10135.4505.449, а не с обхват най-малко територията на един квартал, който е с комплексно застрояване. Поисканото изменение и внесенят проект за ПУП-ПРЗ е в по-малък от разписаният в ЗУТ обхват. Видно е, че в проекта за ПУП-ПРЗ и др. документи внесени от заявителя не се съдържат данни за това какво е застрояването в комплекса и дали с поисканото изменение и предвиждане на застрояване на новите УПИ-та няма да се надвишат показателите на плана, по който е създаден жилищния комплекс; ще отстои ли новопредвиденото застрояване от съществуващите сгради на кв. 16 на изискуемото разстояние; ще се надвиши ли със застрояването на новите УПИ-та плътността и интензивността на застрояването в кв. 16 за устройствената зона. Тъй като не е предложено за ПРЗ за реструктуриране, в административната преписка няма данни дали са постигнати нормативите за зелени площи, определени в наредбата по чл. 13 ал. 1 при



ОБЩИНА ВАРНА

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ

съществуващото застрояване в ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р. и действа ли вече за него забраната за промяна в предназначението на терени, които са озеленени, с цел уплътняване на застрояването. Преписката не съдържа данни за прилежащите площи към съществуващите сгради на блок 230 в ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., определени по правилата и нормативите в наредбата по чл. 13, ал. 1 от ЗУТ, че имотите които искат да се урегулират за застрояване попадат извън територията и имотите, за които не може да се предвиди застрояване поради забраната в чл. 22 ал. 6 от ЗУТ със задължението да се урегулират само като озеленена площ за широко обществено ползване.

Горното е основание да се заключи, че разглежданият ПУП – ПРЗ е изработен и приет при неспазване на разпоредбите на чл. 22, ал. 4 от ЗУТ и чл. 10 от ПНП на ОУП, а именно, че изработването на план за регулация и режим на застрояване **за пререструктуриране на съществуващите жилищни комплекси** се допуска в обхват на целия жилищен комплекс или за структурна част от него – група квартали или отделен квартал.

С оглед на изложеното, така изработеният проект на ПУП – ПРЗ на УПИ V-448 „за жилищно строителство“ и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., представляващ изменение на ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение №2548-17 по Протокол №25/28,29.07.2010 г. на ОС-Варна, се явява **незаконосъобразен**. Предвид това, на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, Заповед № 4786/25.11.2015 г. на кмета на община Варна,

НАРЕЖДАМ

Отказвам одобряването на подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПУП - ПРЗ) за УПИ V-448 „за жилищно строителство“ и УПИ VI-449 „за жилищно строителство“, кв. 16 по плана на ж. к. „Вл. Варненчик“ II м. р., представляващ изменение на ПУП - ПРЗ, одобрен с Решение №2548-17 от Протокол №25/28,29.07.2010 г. на Общински съвет - Варна, така както е показано с черен, червен, син и зелен цвят в графичната част, представляваща неразделна част от настоящата заповед (Приложение №1).

Заповедта да се обяви на заинтересованите лица на основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ, във връзка с чл. 131 от ЗУТ.

Настоящата заповед подлежи на обжалване като индивидуален административен акт по реда на чл. 215, ал. 4 от ЗУТ и глава X, раздел I от Административнопроцесуалния кодекс (АПК) в 14-дневен срок от получаване на съобщението за нея пред Административен съд – Варна, чрез община Варна с жалба в два еднообразни екземпляра.

ПЕЙЧО ПЕЙЧЕВ

Заместник-кмет на община Варна