

До

Областния управител на Област Пловдив

Г-жа Дани Каназирева

И С К А Н Е

От Добромира Костова, Веселина Александрова, Веселка Христамян и Йордан Иванов

общински съветници в Общински съвет - Пловдив

ППГОС „Демократична България – Обединение

за упражняване на правомощия по чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА

по отношение на решение от 25.06.2020г. на Общински съвет - Пловдив

по Предложение № 20XI-80 /31-03-2020

Уважаема г-жо Каназирева,

На 25.06.2020г. Общински съвет - Пловдив прие свое решение по Предложение 20XI-80 /31-03-2020 с което е одобри ПУП-ПР за квартал „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“ гр. Пловдив, с Правила и нормативи за прилагане на плана и Планове-схеми: Коммуникационно-транспортна схема и Трансформация на собствеността, който е общински обект от първостепенно значение съгласно Решение № 32 от 2015г. на Общински съвет-Пловдив, с обхват на проекта, посочен подробно в приетото Решение.

Считаме, че решението е незаконосъобразно, тъй като приетият с него проект за изменение на ПУП-ПР не отговаря на законовите изисквания, а при неговото изработване и приемане не са спазени всички процесуални и материалноправни изисквания за законосъобразност.

Като правно основание за одобряване на проекта за ПУП-ПР са посочени нормите на чл.21, ал.1, т.11 и ал.2 от ЗМСМА; чл.21, ал.7 във връзка с ал.1 от ЗОС; чл.5, ал.1; чл. 8 т.1; чл .14; чл. 15, ал. 1, изр 2-ро и ал.2; чл.19; чл. 103, ал.3 и 4; чл. 108; чл.109, ал.1, т.2; чл.110, ал.1, т.2 и ал.3; чл. 115, чл. 129, ал.1; чл.134 ал.1 т.1 и т.2 и ал.2 т.2 от ЗУТ; Наредба 7 ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ и Наредба 8 за ЗА ОБЕМА И СЪДЪРЖАНИЕТО НА УСТРОЙСТВЕНИТЕ ПЛАНОВЕ.

Чл.21. ал.1, т.11 и ал. 2 от ЗМСМА засяга правото на Общинския съвет да взема решения относно горесцитирания ПУП.

Чл.21 ал.7 и ал. 1 от ЗОС касае правото на Общинския съвет да одобрява планове от типа на горепосочения ПУП и правото да отчуждава имоти на физически и юридически лица за общински нужди, уредени в одобрен ПУП.

Чл. 5, ал.1 от ЗУТ дава право на Кмета и Общинския съвет да определят политиката по устройство на територията на дадена община.

Чл.8, т.1 от ЗУТ дефинира една от основните цели на ПУП, а именно - да определи конкретното предназначение на урегулираните поземлени имоти в урбанизираната територия, каквато е територията на кв. „Захарна Фабрика“ и „Годор Каблешков“.

Чл.14 от ЗУТ определя начина на урегулиране на улици, квартали и поземлени имоти, които са спазени в предложения за одобряване ПУП.

Чл. 15. ал.1 и ал.2 от ЗУТ постановява, че с последващ подробен устройствен план могат да се урегулират улици и квартали, **без да се променят границите между имотите и че урегулирани веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране, освен в предвидените случаи.** Тези основания отчитат факта, че за територията на предложения за одобряване ПУП вече има влязъл в сила ПУП, т.е. това е урегулирана урбанизирана територия. Намесите в нея са ограничени, когато се касае за частни имоти и по-точно за промяната на границите им.

Чл. 19 от ЗУТ определя допустимите размери на имотите, които трябва да бъдат постигнати при урегулирането им, което е спазено в одобрения ПУП-ПР.

Чл.103 ал. 3 от ЗУТ гласи, че “Подробните устройствени планове определят конкретното предназначение и начин на устройство на отделните поземлени имоти, обхванати от плана“.

Чл. 103 ал. 4 от ЗУТ постановява, че „Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка.“ Позоваването на тази алинея показва доброто намерение за съобразяване на одобрения ПУП-ПР с действащия ОУП, но **това изискване на закона не е спазено при одобряването на процесния ПУП-ПР.**

Чл.108 от ЗУТ конкретизира съдържанието на ПУП.

Чл.109 ал.1 т.2 от ЗУТ уточнява, че ПУП може да се разработва за част от населено място, обхващащо част или цял квартал, или повече от 1 квартал.

Чл.110 ал. 1 т.2 от ЗУТ конкретизира вида на одобрявания ПУП, а именно ПР- план за регулация на улици и поземлени имоти, без режим на застрояване, а чл.110, ал. 3 дава възможност с такъв тип планове да се определят и устройствени зони и територии с устройствен режим и линии на застрояване. Тоест с позоваването на тази алинея в основанията, става ясно че конкретният ПУП, предложен за одобрение, има намерение да определя устройствени режими на територията, които в ПУП-ПР се правят с указване на конкретно предназначение на имота.

Чл.115 от ЗУТ касае данните, които се ползват при изработване на ПУП.

Чл. 129, ал.1 от ЗУТ засяга начина на одобряване на ПУП.

Чл. 134, ал.1 т.1 и 2 и ал. 2, т.2 от ЗУТ описват условия за изменение на съществуващи ПУП, които са налични в разглеждания случай.

В Правилата и нормативите към одобрения с цитираното по-горе решение на Общински съвет - Пловдив ПУП-ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“ са дадени насоки за определяне на някои параметри на застрояване при **бъдещи** изменения на регулационния план, което не съществува като правна възможност в законодателството по устройство на територията.

С ПУП се определя конкретното предназначение на урегулираните имоти и устройствени режими за тях. ПУП не дава насоки за определяне на параметри за бъдещи ПУП. Такива насоки дава ОУП. По тази причина всички текстове от правилата и нормативите към оспорвания ПУП-ПР, които касаят **бъдещи** промени в регулацията, се явяват незаконосъобразни, разпоредели без правно основание и би следвало да отпаднат. Всички **бъдещи промени** се правят на основанията по чл. 134 от ЗУТ и се съобразяват с насоките и устройствените режими зададени в ОУП.

Одобреният на 25.06.2020г. ПУП-ПР „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“ е в противоречие и с изискванията по чл. 68, ал.1 и 2 от „Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове“.

Нарушението се състои в липсата на идентификация за устройствена зона в териториите, обхванати от плана. Идентификаторите на зоните са връзката на ОУП с Регулационния план. Само ако ги има може да се направи легитимно проследяване на това, дали отреждането на имотите в дадена територия, съответства на преобладаващото предназначение определено с ОУП за съответната територия. Ако има идентификатор на всяка група имоти от една зона в Регулационния план, може да се прецени дали при смяна на отреждането се получава промяна на преобладаващото предназначение, определено с ОУП. Чрез този идентификатор и данните за площта на имота от кадастъра (който част от изходните данни за разработване на РП по закон) може легитимно да се прави оценка за промените, които настъпват в резултат от смяната на отреждането за определени имоти и влиянието на тези промени върху баланса на територията. Под легитимно, се има предвид съответстващо на закона и на приетите, публикувани и одобрени от предвидените в закона институции документи. В българското законодателство по устройство на територията няма конкретен цифров формат, в който трябва да се представят устройствените схеми и планове. ЗУТ (чл.116а, ал1 и 2)и Наредба 8 (чл.5, ал. 4 от Наредба 8) препращат дефиницията за „цифров вид“ на данните към Закона за кадастъра и имотния регистър. В допълнителните разпоредби на последния е записана следната дефиниция: "цифров вид" на кадастралната карта, съответно на книгите по вписванията, е дигитален запис в определен формат на пълното им съдържание върху магнитен, оптически или друг технически носител, който чрез компютърна обработка позволява възпроизвеждане върху екран или традиционен носител на данни“. Тази дефиниция не конкретизира детайлността и формата на цифровите данни, които трябва да се представят, като графични материали към окончателния проект на устройствените планове. Възможно е данните в „цифров вид“ от ОУП да бъдат предоставяни в pdf или друг обобщен формат, който да не позволява надеждна връзка с конкретните имоти и тяхното отреждане в един бъдещ Регулационния

план (каквото се явява сегашния). От друга страна хартиеният носител на графичната информация към ОУП е в мащаб, който също не позволява такава връзка и надеждна съпоставка на предназначението по ОУП и отреждането в РП за конкретните имоти. Затова при изработването на самия Регулационен план трябва да се направи тази връзка с ОУП, като за всяка територия (квартал или група от имоти) с определено предназначение, обособена като зона, се поставя съответния идентификатор за устройствена зона (когато за тази територия има изработен и влязъл в сила ОУП, каквото е настоящия случай). Този идентификатор дава възможност по всяко време от действието на плана да се проверява съответствието на отреждането на един имот или група имоти с преобладаващото предназначение, определено с ОУП. Включително позволява да се правят и надеждни проверки от всички легитимни лица, имащи отношение към процедурите по одобряване и прилагане на Регулационния план.

Смяната на отрежданията, които се правят с новия план, трябва да съответстват на зоната, към която принадлежи съответният квартал, която съпоставка не може да се направи по надежден начин от всички лица, имащи отношение към процедурите по одобряване и прилагане на Регулационния план, поради липса на идентификацията, подробно описана по - долу.

В Приложение 1 към чл. 68, ал.1 от „Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове“ са определени „Изисквания за съдържанието и оформянето на графичните материали към проектните части на устройствените планове“. В т.6 от Приложение 1 към чл. 68, ал. 1 на Н8 се казва, че „изискванията се отнасят за видовете ПУП по чл. 110, ал. 1 ЗУТ“, в които влиза и обсъждания ПУП-ПР на „Захарна фабрика и Тодор Каблешков“.

Съгласно т.7. от Приложение 1 към чл.68, ал.1 от Наредба 8 се казва, че ПУП трябва да съдържат „идентификации, номерация“ (т.7.11). Съгласно т.8.1 Приложение 1 към чл.68.ал.1, Н8 „При изчертаване на елементите на ПУП, се спазват изискванията за изобразяването на графичните елементи на територията към видовете устройствени планове, определени в таблица 2 от приложение № 2“.

Съгласно Приложение 2, Таблица 2 към чл.68, ал.2 от Наредба 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, в проекта за ПУП-ПР трябва да има знаци **П.8.3. – Обозначение на устройствена зона върху регулационния план. Такива знаци в представения план няма.**

П.8.3. Обозначаване на устройствена зона върху регулационен план		ПР, ПУР	Диаметър на знака за зоната от 8 до 12 мм в зависимост от видовете зони и мащаба
--	---	---------	--

В хода на процедурата по разглеждане на предложението за приемане на решението на ОбС за одобряване на процесния ПУП-ПР, бе изложено Становище от адв. Диана Илиева по въпроси, поставени от общинския съветник Добромира Костова. В цитираното становище /вероятно повлияло впоследствие и мотивите на приетото Решение на ОбС Пловдив/, е отбелязано, че за имот **56784.503.176, засегнат от процедираното изменение**

в изготвения и предложен за изменение ПУП –ПР, е отредено предназначение „за обществено обслужване и зеленина“.

В действащия към момента Общ устройствен план на град Пловдив обаче ПИ 56784.503.176 попада изцяло в зона Зоз, която съгласно легендата на същия (публикуван на сайта на община Пловдив) е „Зона на градски паркове и градини“. Адвокат Илиева обяснява това несъответствие на предложения ПУП с действащия ОУП, като се позовава на чл.103а от ЗУТ и Решение 375 от 5.09.2007г. на ОС, които постановяват, че “Общият устройствен план се съобразява със заварените ПУП“, и че „ПУП, влезли в сила до датата на одобряването на новия ОУП на град Пловдив, запазват действието си“.

Тази постановка би била приложима, ако при урегулирането на ПИ 56784.503.176 с процесното изменение на ПУП-ПР, този имот запазваше предназначението си съгласно ПУП, одобрен за него преди изменението на ОУП през 2007г. Напротив, **с новия ПУП се променя предназначението на имота 56784.503.176 от „обществено обслужване“ в „обществено обслужване и зеленина“, а не се запазва предназначението му съгласно ПУП, действал преди изменението на ОУП. С оглед на това, постановката, предвидена в чл. 103а от ЗУТ, е неприложима по отношение на този имот, тъй като с приетото от ОбС Решение за одобрение на ПУП-ПР, по отношение на този ПИ се променя предназначението, а не се предвижда запазването на предназначение съгласно стар ПУП, действал преди приемането на ОУП. При тази промяна на предназначението обаче, вече е следвало да се съобрази предназначението, което имотът следва да има съобразно зоната, в която той попада съгласно действащия ОУП, защото при последващо изменение на ПУП, каквото се прави с коментираното Решение на ОбС Пловдив, ПУП се изменя при вече действащ и влязъл в сила ОУП.**

Нормата на чл. 103а от ЗУТ запазва действието на съществуващите към датата на приемане на ОУП ПУП-ове, но не дава основание изменението на такива ПУП-ове да не бъде съобразявано с действието на приетите вече ОУП. Напротив, нормата на **чл. 103, ал. 4 от ЗУТ** изрично предвижда, че „Всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове **от по-горна степен**, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка“. Безспорно е, че ОУП е план от по-горна степен спрямо ПУП, поради което, при изменение на ПУП предвижданията му следва да бъдат съобразени с тези на ОУП, включително и относно вида на зоната, в която попада имотът, предмет на ПУП. А зоната, в която попада ПИ 56784.503.176, е зона Зоз - „градски паркове и градини“, която е различна и несъвместима с „обществено обслужване и зеленина“. Това е така, тъй като **в имот с предназначение „обществено обслужване и зеленина“ е допустимо бъдещо застрояване на обекти за образование, здравеопазване и социални грижи, култура, религия, административни услуги, търговия, обществено хранене и битови услуги и др.обществено обслужващи дейности (чл. 39 ал.1 от Н7 ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ), а в имот с предназначение „за озеленени площи“ е допустимо БЪДЕЩО изграждане само на мрежи на техническата инфраструктура, преместваме търговски обекти, открити обекти за спорт и култура, детски площадки, мемориални обекти и монументално-декоративни и рекламни елементи (Чл.32 ал1 от Н7 ЗА ПРАВИЛА И НОРМАТИВИ ЗА УСТРОЙСТВО НА ОТДЕЛНИТЕ ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ И УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ).**

Предвид на това, **новият ПУП-ПР за ПИ 56784.503.176 противоречи на предвижданията на действащия ОУП, с което е в нарушение на разпоредбата на чл.**

103, ал. 4 от ЗУТ. Едновременно с това, макар и да не произтича пряко от одобряването на ПУП-ПР, каквото е конкретното предназначение на процесната разработка, **промяната в предназначението на ПИ 56784.503.176 за „обществено обслужване и зеленина“ задава и потенциални параметри на бъдещо застрояване в имота, които също ще противоречат на предвижданията на действащия ОУП.** Приемането на нов ПУП, с ново предназначение на имота, не означава, че съществуващите сгради ще бъдат премахнати, но означава, че при бъдещи инвестиционни инициативи, свързани с НОВО строителство, те ще бъдат съобразявани с новото предназначение на имота. В конкретния случай трябва да се отбележи, че коментираният имот е **общинска** частна собственост, а сградите, построени в него, са в съсобственост между общината и частни лица, което би могло да провокира частни строителни интереси, чието реализиране ще влезе в пряко противоречие с предвижданията на ОУП.

В цитираното по-горе становище се коментира и застрояването в ПИ 56784.503.176, като се твърди следното: „Доколкото описаната сграда е съществувала в имота отпреди одобряването на ОУП, тя е била реализирана въз основа на ПУП, който се явява заварен спрямо новия ОУП, поради което предназначението на имота се запазва съгласно заварения ПУП, който е позволил строителството на тези сгради“ и още „в настоящия случай такъв ПУП, отразяващ съществуващата сграда, е наличен и влязъл в сила преди одобряване на ОУП, поради което не е налице противоречие на предложението ПУП с действащия ОУП“. Това е логически неиздържано заключение, защото този ПУП, който отразява съществуващата сграда („конкретизира застрояването“), е старият ПУП, приет и одобрен преди приемането на новия ОУП, а одобреният с коментираният решение на ОбС Пловдив ПУП-ПР, предвиждащ промяната в предназначението на имота, е **нов ПУП, приеман и одобряван към настоящия момент, когато вече имаме одобрен нов ОУП.**

Наличието на съществуващи сгради в един имот не е основание за допускане на нарушение на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ. Никъде в законодателството по устройство на територията няма посочено законово основание за допускане на несъответствие на нов ПУП с действащ ОУП, включително и с оглед запазване на съществуващо застрояване. Наличието на стар - действащ ПУП, който не съответства на действащия ОУП, е допустимо, до момента, в който не се спира действието на този стар ПУП. Този момент ще настъпи при одобряването на новия ПУП съгласно чл.136 ал. 3 от ЗУТ - „действието на съответни предходни устройствени планове се прекратява от деня на влизане в сила на новия или изменения устройствен план“. При прекратяване действието на стария ПУП, се прекратява и ситуацията, в която действащият ПУП се явява заварен спрямо действащия ОУП, като влиза в сила разпоредбата на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ, която изисква новият пуп да бъде съобразен с действащия оуп.

При одобряването на процесния ПУП-ПР не е съобразено и съдържанието на чл.108 ал.5 от ЗУТ.

Това вероятно също е резултат от възприемането на цитираното по-горе становище на адв. Диана Илиева, в което се казва, че този законов текст „ipso iure“ дава право на усмотрение при изготвяне на подробните устройствени планове. Чл.108, ал.5 от ЗУТ постановява, че „предвижданията на плана трябва да са икономично осъществими и да дават възможност за целесъобразно устройство на урегулираните поземлени имоти и на кварталите“ и дава право за прилагане на градоустройствени съображения при изготвянето на ПУП. Разликата между усмотрение и градоустройствено съображение е, че ако при

първото може да се изложи просто субективно мнение по даден въпрос, без ангажимент за аргументиране, при второто е наложително градоустройственото съображение, поднесено като професионално мнение, да бъде обяснено и аргументирано. Ако професионалното мнение конкретно за имот 56784.503.176, посочен в питането на общински съветник Добромира Костова, свежда градоустройствените съображения до наличието на заварени сгради и заварени ПУП-ове, с които новия ПУП трябва да се съобразява, то считам че тези имоти, за които възниква подобен казус, спокойно могат да се изключат от Проекта за новия ПУП, така както това е направено за други имоти от територията в обхвата на плана, за да не се стига до конфликт с действащия ОУП. **Във всички случаи обаче, приемането на определени регулационни решения /по субективно усмотрение или по градоустройствени съображения/ не може да става в нарушение на предвижданията на плановете от по-висока степен, което е изрично и императивно забранено с разпоредбата на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ.**

Допускането на нов ПУП, който има противоречие с действащия ОУП, създава прецедент, на който биха могли да се основават бъдещи претенции за бъдещо строителство в обсъдения по-горе поземлен имот 56784.503.176, които при влизане в сила на одобрения ПУП-ПР, биха били с по-високи показатели на застрояване от сега реализираните, съобразно предвидената промяна в предназначението на имота. Към момента имотът е застроен с едноетажни сгради, а параметрите на застрояването при новото предназначение е възможно да допуснат както многоетажно, така и по-плътно и интензивно застрояване, което не само не е издържано като градоустройствено решение, но ще противоречи и на предвижданията на ОУП за характера и вида на застрояването в зоната, в която попада този имот спрямо предвижданията на ОУП.

Този прецедент ще даде основание и за искания в бъдеще да се одобряват други ПУП в рамките на нашата община, чиито инициатори веднага биха изявили същите желания - да не са съобразяват с действащия ОУП и да поискат застрояване в имоти, изцяло разположени в озеленени зони съгласно сегашния ОУП.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, Общинският съвет е компетентен да приема решения за изменения на части от устройствени плановете за територията на общината при условията и по реда на ЗУТ. ЗМСМА не съдържа правна норма, която да регламентира мнозинството, с което следва да се вземат тези решения. Изричното препращане обаче към реда, определен в ЗУТ, недвусмислено сочи, че отношението между разпоредбите на ЗМСМА и ЗУТ в конкретния случай са отношения на общ към специален закон. В случая, специалният закон е ЗУТ и той изрично изисква квалифицирано мнозинство от всички общински съветници - съгласно чл. 62а, ал. 3, т. 2 от ЗУТ, Общинският съвет е компетентен да вземе решение с **мнозинство две трети от общия брой на съветниците** за промяна на предназначението на територии и поземлени имоти, които не са държавна собственост, предвидени в устройствените плановете в урбанизираните територии за озеленени площи, след положително становище от общественото обсъждане, проведено по реда на чл. 121, ал. 1 от ЗУТ.

Въз основа на така изброените до тук причини, ПУП-ПР „Захарна фабрика“ не трябва да влиза в сила в сегашния му вид. Правилното поведение е да бъде върнат за:

- добавка на идентификатори на зоните,

- корекция на правилата и нормативите и свеждането им до предписания по прилагане на регулацията

- поправка на отреждането за имоти 56784.503.408 и 56784.503.176 „за озеленяване“ /в съответствие с предвижданията на ОУП/, или за изключване на имот 56784.503.176 от проекта за ПУП ПР „Захарна фабрика“ и за него старият заварен ПУП да продължи правното си действие до законосъобразното процедиране на нов, съответстващ на предвижданията на действащия ОУП.

В допълнение, в настоящия случай ПИ 56784.503.408 и 56784.503.176 попадат в зона, отредена съгласно ОУП като Зоз - „градски паркове и градини“, поради което за приемането на ПУП, с който се променя предназначението на този имот като се предвижда такова „за обществено обслужване и зеленина“, приложението на чл. 62а, ал. 3 от ЗУТ е безспорно.

Ето защо, за да формира валидно волеизявление за промяна на предназначението дори само на този ПИ, включен в обхвата на одобреното изменение на ПУП-ПР, колективният административен орган, в каквото качество действа Общински съвет Пловдив в конкретния случай, "ЗА" решението трябва да гласуват **не по-малко от две трети от общия брой на съветниците**. Моля, ако от данните по преписката установите, че такова мнозинство не е налице в настоящия случай, да върнете за повторно гласуване или оспорите пред съда решението на Общински съвет Пловдив дори само на това основание, тъй като в този случай колективният орган няма да е формирал правно валидна воля за издаване на административния акт. Това нарушение на административно-производствените правила е толкова съществено, че не може да бъде последващо отстранено, освен чрез прегласуване на решението, и сочи на липса на административен акт.

Цитираната разпоредба на чл. 62а от ЗУТ не е спазена и в друга нейна част, а именно – относно изискването промяната на предназначението на ПИ 56784.503.176 и 56784.503.408 в различно спрямо предвижданията на ОУП, да е направено въз основа на положително становище от обществено обсъждане, проведено по реда на чл. 121, ал. 1 от ЗУТ. В преписката не се съдържа такова положително становище, напротив, в предложението до общински съвет за приемане на оспореното тук решение са коментирани **отрицателни становища от обществено обсъждане**, които са анализирани в заседания на ЕСУТ. липсата на положителни становища от обществено обсъждане е обективна императивна пречка за одобряване изменението на ПУП-ПР за този имот, което прави оспореното Решение на ОбС Пловдив незаконосъобразно и на това самостоятелно основание.

При одобряване на проекта на ПУП-ПР, засягащ и изменението в предназначението на ПИ 56784.503.176 и ПИ 56784.503.408 спрямо предвижданията на ОУП /съгласно който имотът попада в Зоз „градски паркове и градини“/, не е спазено и изискването на чл. 62а, ал. 5 от ЗУТ. Същата предвижда възможността предназначението на територии и поземлени имоти, предвидени в ОБЩИТЕ или подробните устройствени планове на урбанизираните територии за озеленени площи, които не са реализирани, да се променя с нов Общ или Подробен устройствен план **на цялото населено място или селищно образувание**, ако със схемите или план-схемите на зелената система се доказва, че са спазени нормативите за озеленени площи. В настоящия случай

ните сме изправени пред хипотезата на одобряване на нов общ или подробен устройствен план **на цялото населено място или селищно образувание**, нито пък при процедурираното изменение са спазени нормативите за озеленени площи, нито пък дори такава преценка е правена за целите на процесната разработка.

Никъде в решението на ОбС Пловдив не се коментира и не е взето предвид приложението на разпоредбите на чл. 19, ал. 2, чл. 20, т. 3 и чл. 21, ал. 4, във връзка с чл. 17, ал. 1, т. 4 от НАРЕДБА № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Това обаче е било задължително, тъй като с това решение е одобрен проект за изменение на ПУП-ПР, с който се предвижда и промяна в предназначението на поземлени имоти /в частност и ПИ 56784.503.176/, които получават предназначение, различно от това, предвидено съгласно действащия ОУП за обществени зелени площи. **Промяната на предназначението на имоти, предвидени в ОУП за обществени зелени площи задължително изисква доказване спазването на нормативите за озеленени площи, които следва да бъдат доказани както за частта от плана, предмет на конкретната разработка, така и за територията на целия град Пловдив, тъй като се засягат предвиждания на ОУП, съдържащ параметри за озеленени площи на територията на целия град.**

Макар и да засяга изменение само на плана за регулация, **одобреният проект за ПУП-ПР е основа за последващи предвиждания и на застрояването, още по-силно изразено в имотите, чието предназначение се променя /в частност и на ПИ 56784.503.176/.** Предвиденото ново предназначение на този имот предполага по-голям коефициент на интензивност, по-голяма плътност и по-висока етажност на застрояването, едновременно с което предполага и по-малък процент за озеленяване спрямо зоната, в която понастоящем попада този имот съгласно действащия ОУП. Това задължително изисква извършването на **анализ на баланса на териториите и на правилата и нормативите за устройството на територията, предвидени в разпоредбите на Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, което не е направено при одобряването на процесното изменение на ПУП-ПР.**

Като имате предвид изложеното, и след като се уверите в основателността му, въз основа на съдържанието на преписката по приемане на оспореното Решение на ОбС Пловдив, и на основание чл. 45, ал. 4 от ЗМСМА, моля да върнете за ново разглеждане 25.06.2020г. на Общински съвет - Пловдив по Предложение № 20XI-80 /31-03-2020, или да оспорите същото пред съда.

С уважение:

Добромира Костова

Веселина Александрова

Веселка Христамян

Йордан Иванов

гр. Пловдив, 30.06.2020 г.