

УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ  
гр. София

архитектурен факултет

катедра „Градоустройство“

**Жилищна структура - проект**

## ж.к. „Малина Палас“, Божурище

Благой Петков  
ф.№10047

специалност: Урбанизъм  
III-ти курс  
летен семестър  
на учебната 2007 / 2008 година

София  
Юни 2008 год.

Водещ преподавател: доц. д-р арх. В. Иванов  
Ръководител: ас. арх. М. Йовчева

\URB\RSDPbCBU6U.pdf

*Сигнатура***RSDPbCBU****ECTS 6.0***Наименование на дисциплината по учебен план***Жилищна структура - проект****Задължителен** *Статус**Започва в семестър***6***Завършва в семестър***6**

<i>Аудиторни часове (общо)</i>	<b>60</b>		
<i>Лекции</i>	0		
<i>Курсов проект</i>	60	<i>Самостоятелна подготовка</i>	120
<i>Практика</i>	0		

***Катедра***

Градоустройство

***Водещ преподавател***

доц. д-р арх. Валери Иванов

***Анотация***

Дисциплината обобщава знанията за организационните, административните, финансовите и правните аспекти в процеса на планиране на жилищните територии, усъвършенства уменията за практическо решаване на техните проблеми. Придобиват се познания за етапите и елементите в процеса на проучване, планиране и проектиране на жилищни територии. Създава се отношение към различните типове и стандарти на обитаване.

***Форма на оценяване*****Защита на проект*****Възможност за преподаване на чужд език*****RSDPbCBU***Code***6.0 ECTS***Title of the discipline in the academic curriculum***Housing - project****Type Compulsory***Starts in semester***6***Ends in semester***6**

<i>Academic hours(total )</i>	<b>60</b>		
<i>Lectures</i>	0		
<i>Coursework</i>	60	<i>Individual independant study</i>	120
<i>Practice</i>	0		

***Department***

Urban Planning

***Principal lecturer***

Assoc. Prof. Dr. Arch. Valeri Ivanov

***Annotation***

The subject summarises the knowledge on the organizational, administrative, financial and legal aspects in the process of residential areas planning, masters the skills for practical solution of their problems. Knowledge is gained on the stages and elements of the process of studying, planning and design of residential areas. An approach is developed towards the different types and standards of dwelling.

***Form of assessment*****Oral Presentation*****Possible training in foreign languages***

## **ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА (резюме)**

Местоположението, природните дадености и мястото на разглежданата територия в общата концепция за развитие на гр. Божурище и прилежащите селища предполагат развитие на жилищна среда с висок стандарт на обитаване – нисък коефициент на интензивност, малка плътност на застрояване и обширни и богатоозеленени пространства.

Проведени са процедури по урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти в съответствие с Чл. 16. на ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА (градска кумасация), като общината обединява своите активи и изгражда социалната инфраструктура в комплексна среда в центъра на разглежданата територия. В близост се предвижда изграждане на социални жилища, по принципа на споделена собственост, с които да се реализира програма за инвестиране в човешки потенциал (млади работещи семейства, които разбира се внасят големи местни данъци и такси), така че да се избегне перспективата „богаташко гето“.

Около този комплексен център се предвиждат обслужващи функции от ежедневно естество, докато тази територия е контактна с вече оформилото се обслужване с периодичен характер.

Предвижда се изграждане на едноетажна детска градина (3 групи), шест-класно училище (4 нормални кабинета и 2 малки, комбинирани с лаборатории – компютърно обучение и труд и техника) на две нива и интегриран общински център, който да съвместява столова / ресторант, кафетерия с библиотека, спортна зала и фитнес, забавачница и зали за извънкласни дейности в първите два етажа, както и жилищна / хотелска част (за младежи в неравностойно положение).

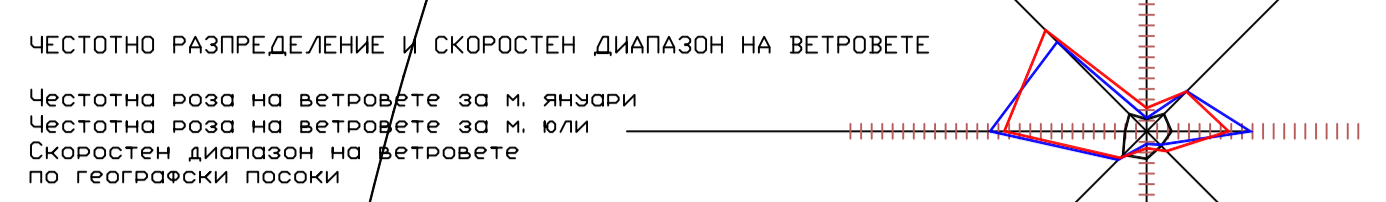
В северозападната част на комплекса е поместен спа хотел, обграден със спортни съоръжения в паркова среда, които да допълнят рекреационните дейности.

В един от кварталите се предвижда изграждане на комплекс от редови къщи и апартаментни сгради от типа „къща върху къща“ – горният апартамент ползва покрива на долния за тераса, като и двата са със самостоятелни входи.

По основните пътни артерии се предвиждат места за паркиране за гостите на комплекса, обградени с улично озеленяване.



N

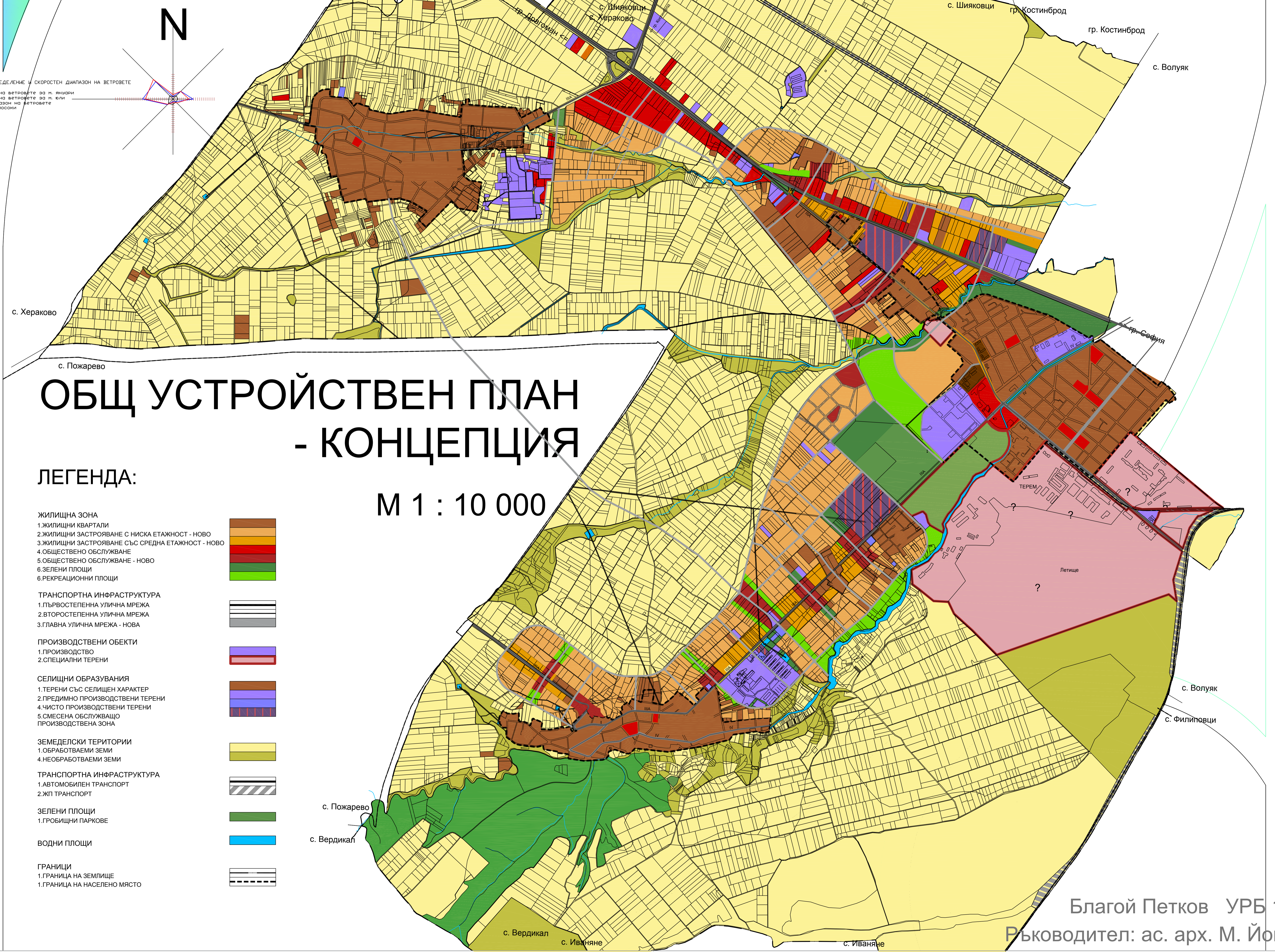
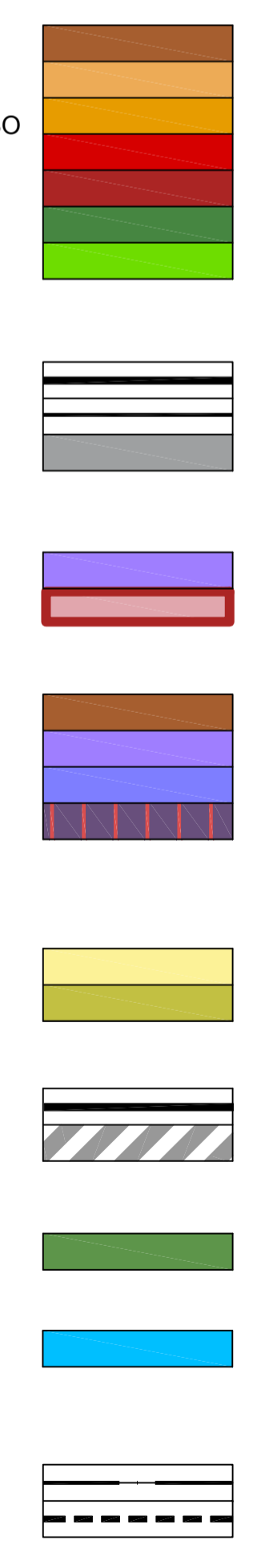


# ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - КОНЦЕПЦИЯ

ЛЕГЕНДА:

М 1 : 10 000

- ЖИЛИЩНА ЗОНА**
  - 1. ЖИЛИЩНИ КВАРТАЛИ
  - 2. ЖИЛИЩНИ ЗАСТРОЯВАНЕ С НИСКА ЕТАЖНОСТ - НОВО
  - 3. ЖИЛИЩНИ ЗАСТРОЯВАНЕ СЪС СРЕДНА ЕТАЖНОСТ - НОВО
  - 4. ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ
  - 5. ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ - НОВО
  - 6. ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ
  - 7. РЕКРЕАЦИОННИ ПЛОЩИ
- ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА**
  - 1. ПЪРВОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
  - 2. ВТОРОСТЕПЕННА УЛИЧНА МРЕЖА
  - 3. ГЛАВНА УЛИЧНА МРЕЖА - НОВА
- ПРОИЗВОДСТВЕНИ ОБЕКТИ**
  - 1. ПРОИЗВОДСТВО
  - 2. СПЕЦИАЛНИ ТЕРЕНИ
- СЕЛИЩНИ ОБРАЗОВАНИЯ**
  - 1. ТЕРЕНИ СЪС СЕЛИЩЕН ХАРАКТЕР
  - 2. ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРЕНИ
  - 4. ЧИСТО ПРОИЗВОДСТВЕНИ ТЕРЕНИ
  - 5. СМЕСЕНА ОБСЛУЖВАЩО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА
- ЗЕМЕДЕЛСКИ ТЕРИТОРИИ**
  - 1. ОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ
  - 4. НЕОБРАБОТВАЕМИ ЗЕМИ
- ТРАНСПОРТНА ИНФРАСТРУКТУРА**
  - 1. АВТОМОБИЛЕН ТРАНСПОРТ
  - 2. ЖП ТРАНСПОРТ
- ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ**
  - 1. ГРОБИЩНИ ПАРКОВЕ
- ВОДНИ ПЛОЩИ**
- ГРАНИЦИ**
  - 1. ГРАНИЦА НА ЗЕМЛИЩЕ
  - 1. ГРАНИЦА НА НАСЕЛЕНО МЯСТО



с. Пожарево  
с. Вердикал

с. Вердикал с. Иваняне с. Иваняне

Благой Петков УРБ 10047  
Ръководител: ас. арх. М. Йовчева



# КОНЦЕПЦИЯ за полифункционално развитие на територията

М 1 : 5 000

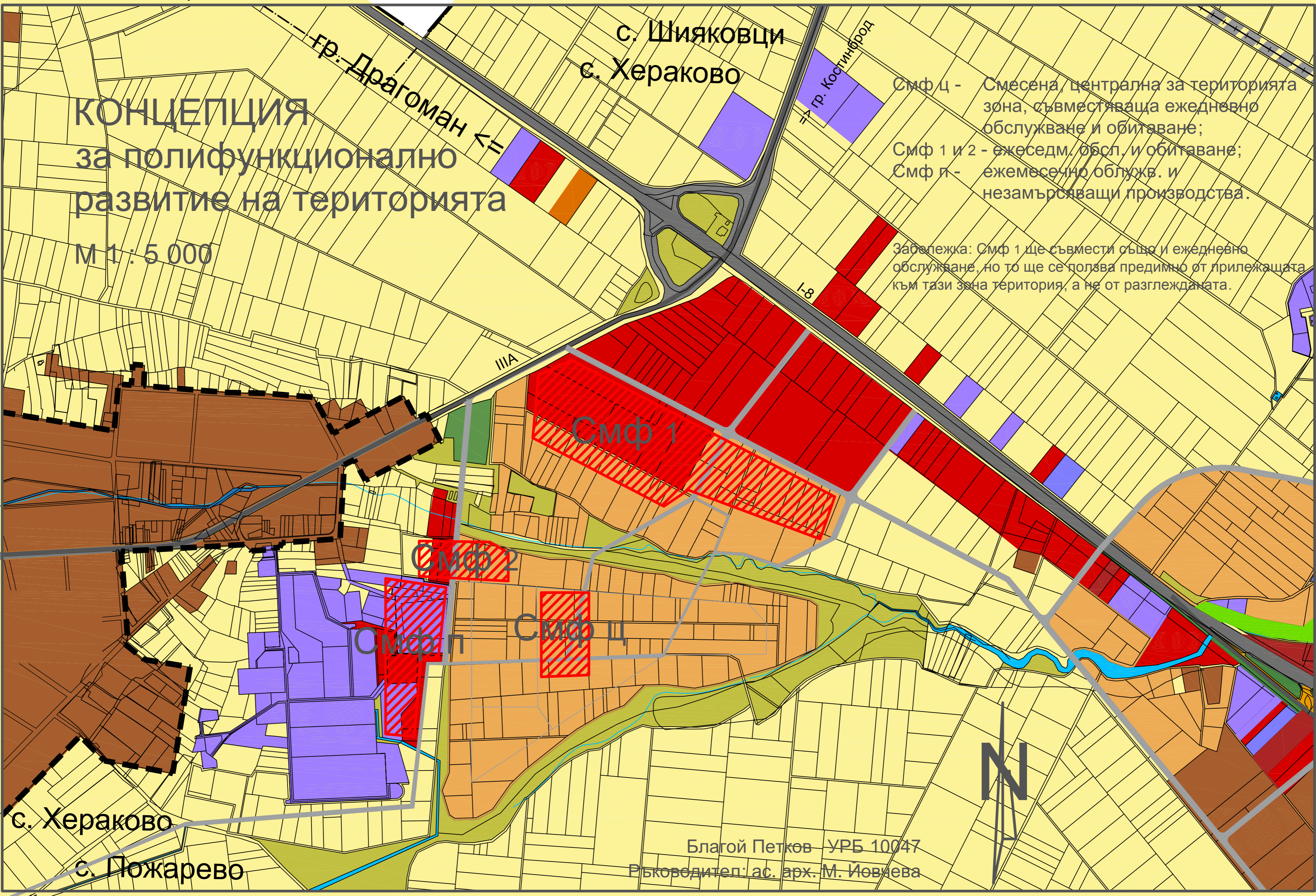
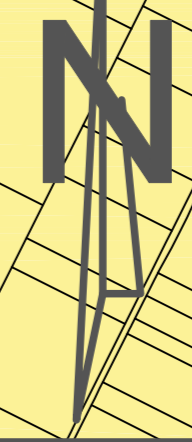
с. Шияковци  
с. Хераково

Смф ц - Смесена, централна за територията зона, съвместяваща ежедневно обслужване и обитаване;  
Смф 1 и 2 - ежеседм. обсл. и обитаване;  
Смф п - ежемесечно облужв. и незамърсяващи производства.

Забележка: Смф 1 ще съвмести също и ежедневно обслужване, но то ще се ползва предимно от прилежащата към тази зона територия, а не от разглежданата.

с. Хераково  
с. Пожарево

Благой Петков УРБ 10047  
Ръководител: ас. арх. М. Йовлева

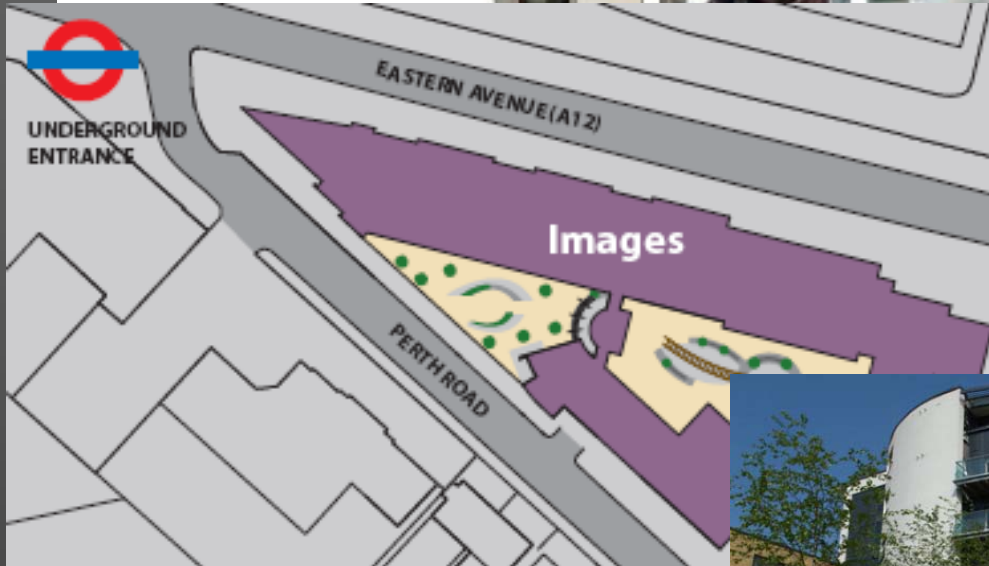
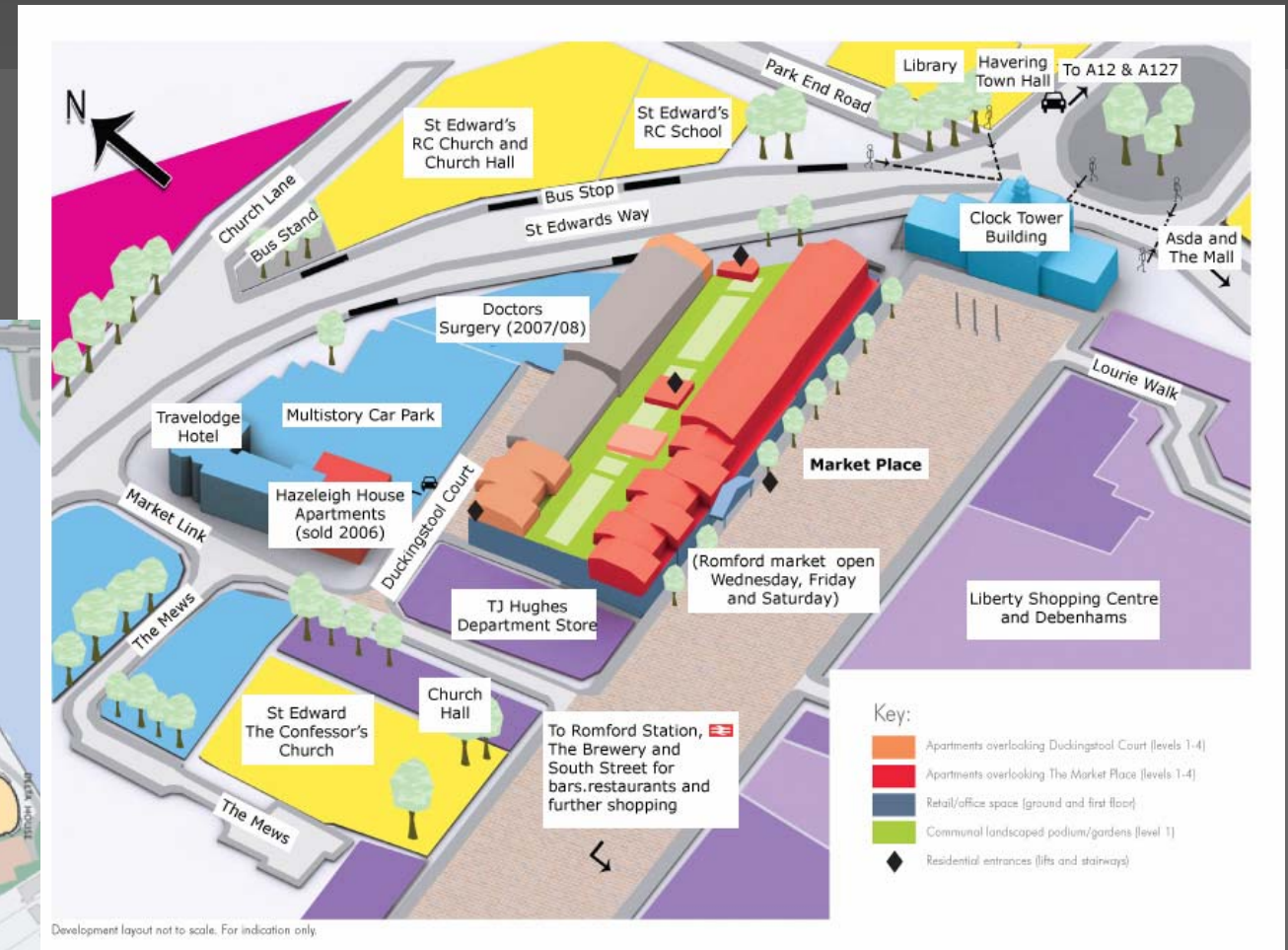




# АНАЛИЗ НА ВИДОВЕТЕ ЖИЛИЩНА СРЕДА

## 1. Високи пунктови и средноетажни склучени сгради

Images  
Perth Road  
Gants Hill  
Ilford  
Essex IG2 6DB

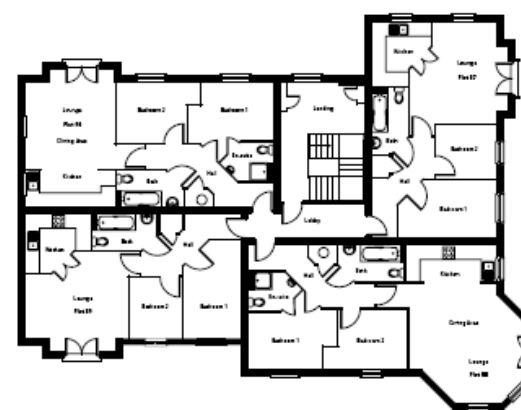


...the perfect environment...





# 2. Комплекси от склучени еднофамилни редови сгради и малкоетажни сгради за групово обитаване

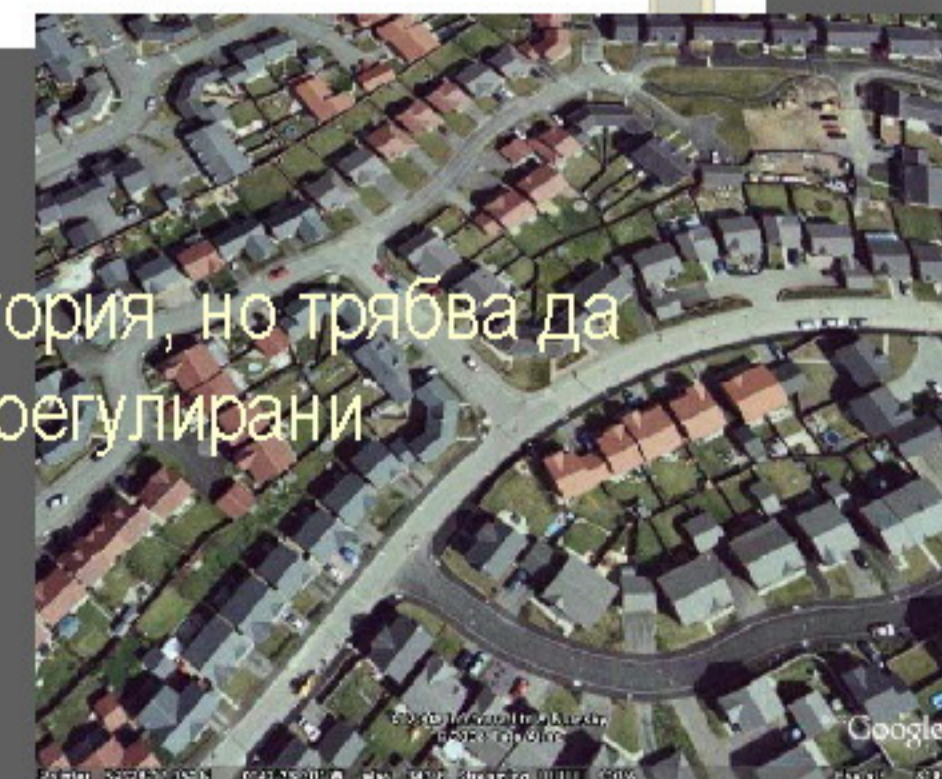


the haverings





### 3. Свободностоящи еднофамилни къщи в отделни урегулирани поземлени имоти



Изводи:

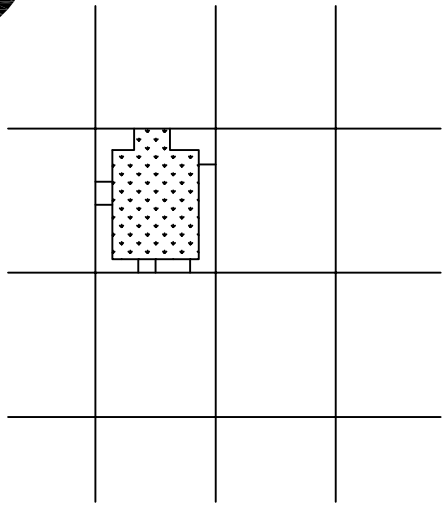
- И трите вида жилищна среда имат място в разглежданата територия, но трябва да преобладават свободностоящи еднофамилни къщи в отделни урегулирани поземлени имоти

Пълният анализ може да разгледате на адрес:  
[www.slideshare.net/slideshow/embed\\_code/24748308](http://www.slideshare.net/slideshow/embed_code/24748308)

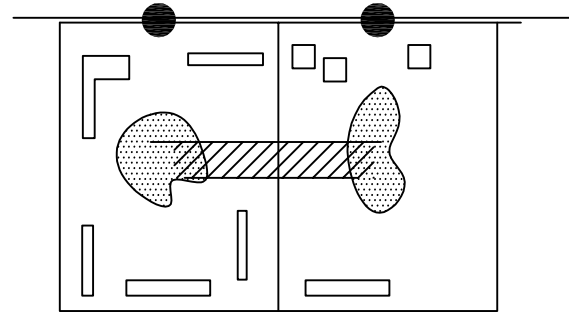


## ТИПОВЕ СРЕДА

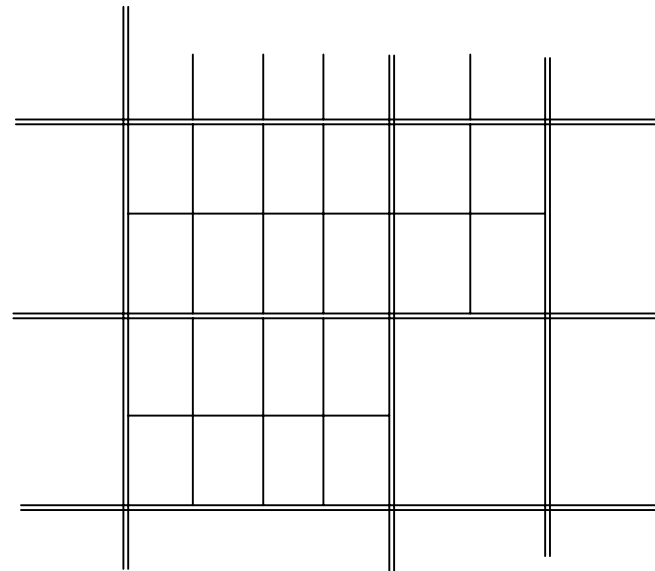
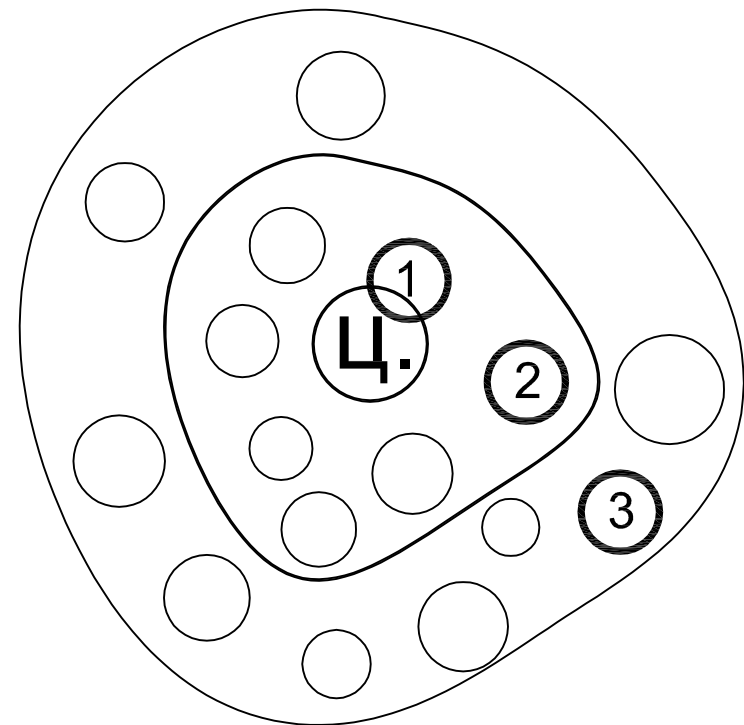
1



2

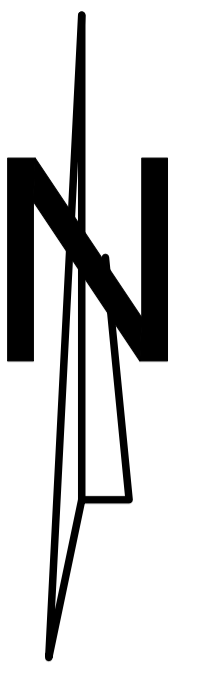


3



- 1) централна градска част;  
улично-квартална структура, периферно,  
склучено застрояване; градинки,  
вътрешни дворове; **формирани на  
общности, коректив на поведението,  
частна собственост;**
- 2) комплексно застрояване, след II-ра  
световна война; микрорайон - свързан с  
училище, детска градина в центъра;  
3-5 000 души; случи се така, че  
основното движение се изтегли по  
комуникация, булеварди; няколко  
микрорайона - комплекс със собствен  
център; **общинска собственост,  
неподдържани общи пространства,  
запазена зелена система;**
- 3) градска периферия - еднофамилни  
сгради, парцелно застрояване,  
формирани на съседска общност;  
обикновено не е склучено;





# Ж.К. "Малина Палас", Божурище

## План за регулация и застрояване

### М 1:1000

#### Баланс на територията

- НОВО ЖИЛИЩНО ЗАСТРОЯВАНЕ
- СВОБОДНО ИМОТНО ПРОСТРАНСТВО
- ПЕШЕХОДНИ ПЛОЩИ
- УЛИЧНА МРЕЖА, главна и второстепенна
- НОВО ОБСЛУЖВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ
- ЗЕЛЕНИ ПЛОЩИ
- ВОДНИ ПЛОЩИ

ВИДОВЕ ТЕРИТОРИИ	ха	%
жилищни терени	14	63,6
обществени терени	0,5	2,27
улична мрежа	2	9,09
пешеходни площи	1	4,55
зелени площи	3	13,6
застроени площи	1,5	6,82
<b>ТЕРИТОРИЯ БРУТО</b>	<b>22</b>	<b>100</b>

#### Обща характеристика

население 1000 души  
 РЗП 40 000 м<sup>2</sup>  
 гъстота на обитаване, бруто 60 м<sup>2</sup> / човек  
 гъстота на обитаване, нето 40 м<sup>2</sup> / човек  
 плътност на застрояване 20 %  
 Кинт 0,6

- А. хотел
- Б. общински център
- В. начално училище
- Г. магазини, заведения
- Д. детска градина

Благой Петков УРБ 10047  
 Ръководител: ас. арх. М. Йовчева











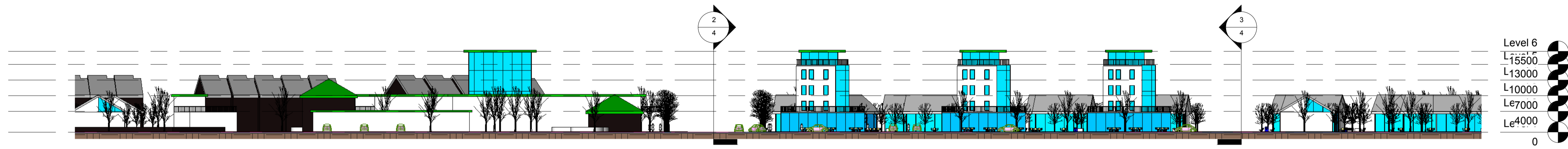








Consultant Address Address Phone Fax e-mail	Consultant Address Address Phone Fax e-mail
Consultant Address Address Phone Fax e-mail	Consultant Address Address Phone Fax e-mail



1 Section 1  
1 : 500



2 Section 2  
1 : 500



3 Section 3  
1 : 500

No.	Description	Date

**Ж.К. Малина**  
**Палас**

**изгледи**

Project number УАСГ - София

Date 2008

Drawn by Б. Петков

Checked by арх. Йовчева

4

Scale 1 : 500





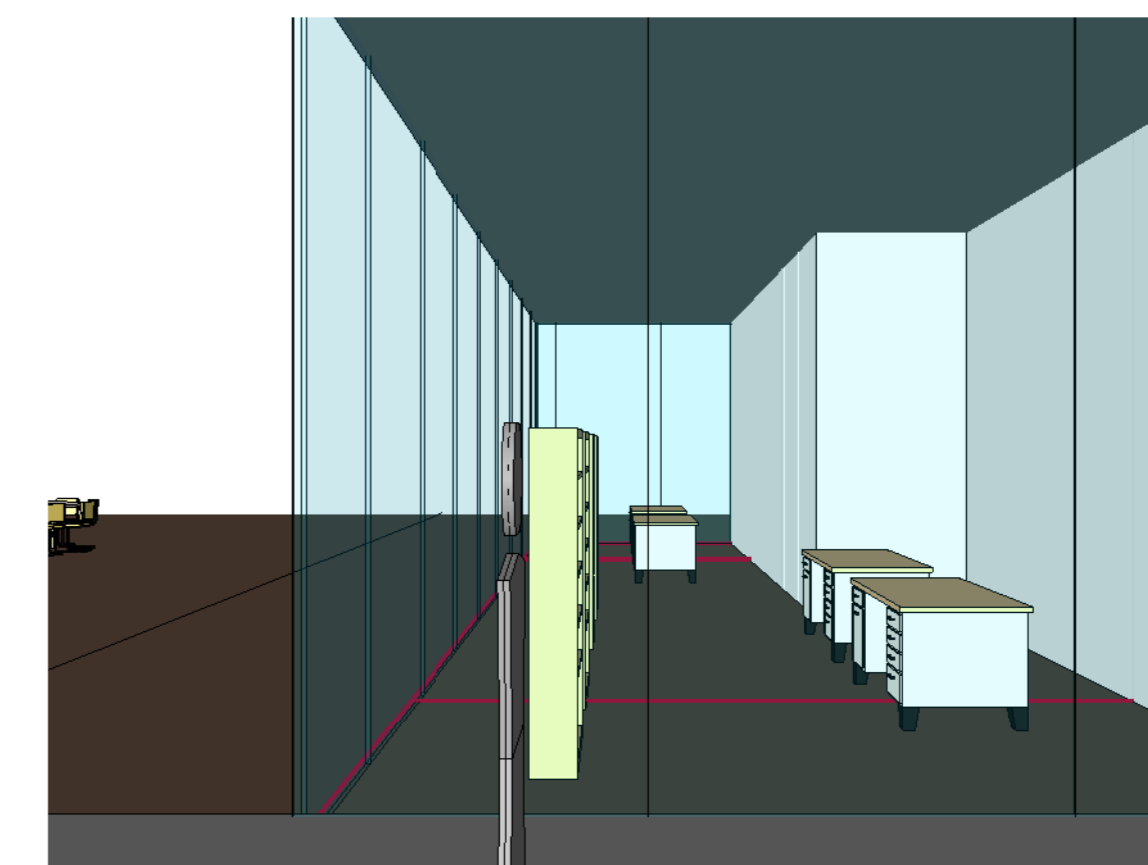
1 3D Ortho 1



4 3D Ortho 4



6 Walkthrough 1



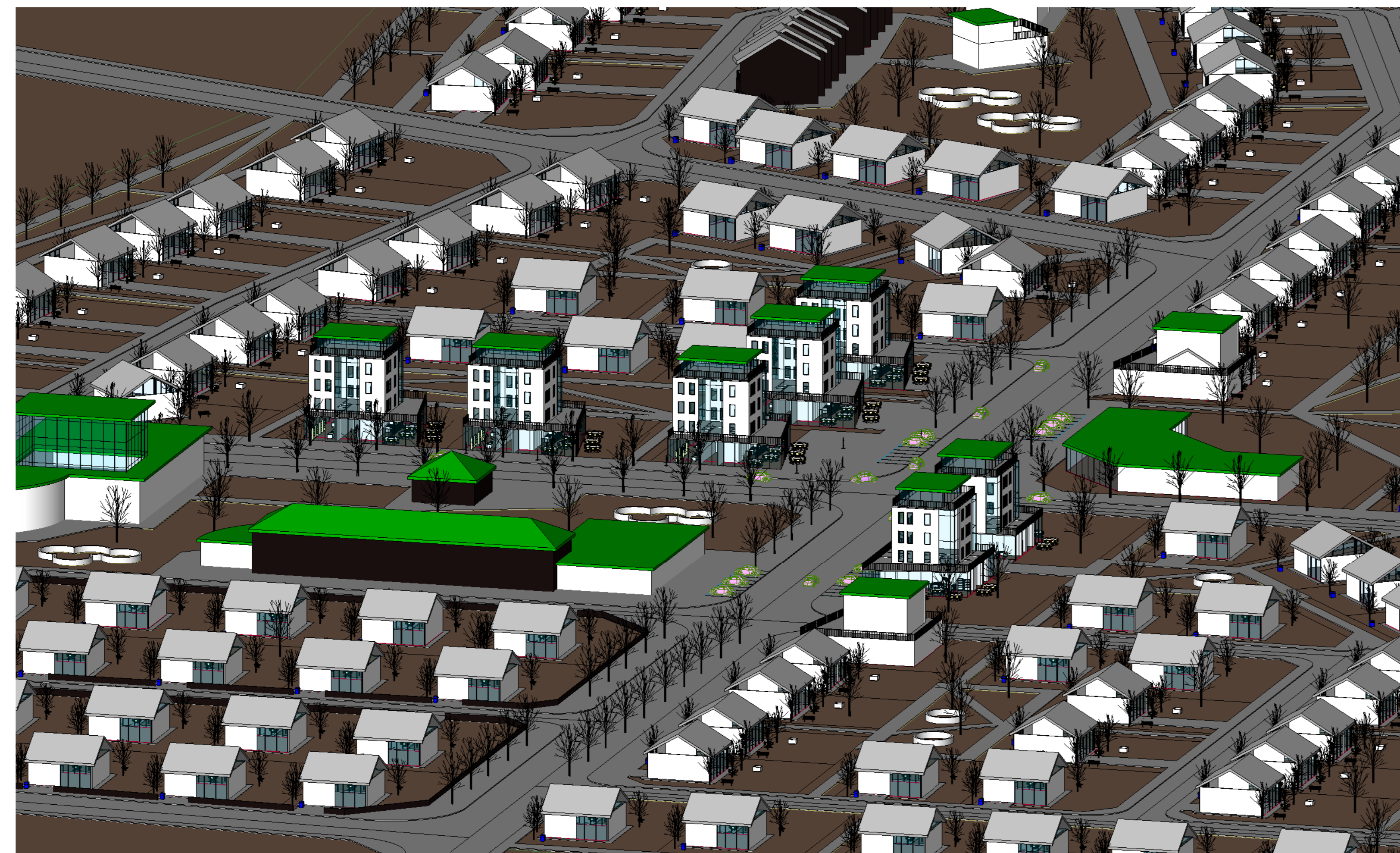
7 Walkthrough 2



8 Walkthrough 3



2 3D Ortho 3



5 3D Ortho 2



3 3D Ortho 5

Consultant  
Address  
Phone  
Fax  
e-mail

Consultant  
Address  
Phone  
Fax  
e-mail

Consultant  
Address  
Phone  
Fax  
e-mail

Consultant  
Address  
Phone  
Fax  
e-mail

Consultant  
Address  
Phone  
Fax  
e-mail

No.	Description	Date

Ж.К. Малина

Палас

3D

Project number	УАСГ - София
Date	2008
Drawn by	Б. Петков
Checked by	Checker

5

Scale



# **ПРИЛОЖЕНИЕ 1:**



УНИВЕРСИТЕТ ПО АРХИТЕКТУРА, СТРОИТЕЛСТВО И ГЕОДЕЗИЯ  
гр. София

архитектурен факултет

катедра „Градоустройство”

**модул: Урбанизъм и администрация**

Урегулиране и застрояване на териториите и поземлените имоти в съответствие с Чл. 16. на  
**ЗАКОНА ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА**  
(градска кумасация)

(извадка)

Благой Петков  
Калоян Йорданов

ф.№ 10047  
ф.№ 10094

специалност: Урбанизъм  
III-ти курс  
летен семестър  
на учебната 2007 / 2008 година

София  
Юни 2008 год.

Ръководител: адв. Валентина Бакалова



\URB\PLAbCBU6U.pdf

*Сигнатура***PLAbCBU****ECTS 4.0***Наименование на дисциплината по учебен план***Урбанизъм и администрация****Задължителен** *Статус**Започва в семестър***6***Завършва в семестър***6**

<i>Аудиторни часове (общо)</i>	<b>60</b>		
<i>Лекции</i>	30		
<i>Упражнения/Семинарни занятия</i>	30	<i>Самостоятелна подготовка</i>	60
<i>Практика</i>	0		

***Катедра***

Градоустройство

***Водещ преподавател***

доц. д-р арх. Йордан Търсанков

***Анотация***

Дисциплината представя йерархията в администрацията, нейните задължения и права. Придобиват се познания за видовете институции в урбанистичната практика – тяхната структура, управление и система за финансиране. Създават се умения за общуване с представителите на администрацията и обществеността, както и отношение към организационните и контролиращи функции на администрацията.

***Форма на оценяване*****Изпит*****Възможност за преподаване на чужд език*****PLAbCBU***Code***4.0 ECTS***Title of the discipline in the academic curriculum***Planning Administration****Type Compulsory***Starts in semester***6***Ends in semester***6**

<i>Academic hours(total )</i>	<b>60</b>		
<i>Lectures</i>	30		
<i>Exercises/Seminars</i>	30	<i>Individual independent study</i>	60
<i>Practice</i>	0		

***Department***

Urban Planning

***Principal lecturer***

Assoc. Prof. Dr. Arch. Yordan Tarsankov

***Annotation***

The subject presents the hierarchy in the administration, its obligations and rights. Students are acquainted with the type of institutions in urban administration, their structure, governance and financing. Skills are acquired for communication with the representatives of administration and society, and an attitude is developed towards the organisational and supervising functions of administration.

***Form of assessment*****Exam*****Possible training in foreign languages***



## 1. Същност

### а. Същност на градската комасация

Структурата на земеделските територии се различава от градската среда и често в нея се срещат дълги и тесни имоти, подходящи за съответните селскостопански дейности и затова е нужно преструктуриране и промяна на имотните граници, дори когато има проведени пътища, по които може да мине транспортната и техническа инфраструктура.

### б. Тълкуване на законовия текст – смисъла на Чл. 16

*Чл. 16. (1) (Доп. - ДВ, бр. 61 от 2007 г., в сила от 27.07.2007 г.) С подробен устройствен план за територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост на озеленените площи, обединени в зелена система, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто.*

*(2) Подробният устройствен план по ал. 1 се изработва на базата на кадастрална карта, одобрена по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър.*

*(3) Лицето и площта на новообразуваните урегулирани имоти, конкретното им предназначение, характерът и начинът на застрояването им се определят със самия подробен устройствен план.*

*(4) В случаите по ал. 1 на всеки собственик на недвижим имот общината определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява с местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. Когато имотът попада в различни устройствени зони, новообразуваният урегулиран имот се предоставя в зоната, в която имотът е имал преобладаващо местоположение. Урегулираните имоти са с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което се доказва с решение на комисията по чл. 210.*

*(5) (Изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Собствениците на поземлени имоти по ал. 4 придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части по ал. 1 от датата на влизане в сила на плана. За придобиването на собствеността на всеки отделен урегулиран поземлен имот кметът на общината или упълномощено от него лице издава*



*заповед с точно индивидуализиране на имота. В 7-дневен срок от влизане в сила на заповедта копие от нея се изпраща на службата по вписванията, а копие от одобрения план по ал. 1 - на Агенцията по геодезия, картография и кадастър - за служебно вписване в имотния регистър и нанасяне в кадастъра.*

*(6) Ипотеките, наложени върху поземлените имоти преди урегулирането им, преминават изцяло върху новосъздадените урегулирани поземлени имоти. Общината придобива отстъпените ѝ части от поземлените имоти без вещни тежести.*

*(7) За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план по решение на общинския съвет вместо плана по ал. 1 може да бъде създаден план за улична регулация и имоти за обекти на публичната собственост по чл. 110, ал. 1, т. 2.*

Чл. 16 ни дава възможност да променим имотните граници, както и да отделим от всеки имот част за социална и техническа инфраструктура с еднакъв процент за редукция. В Чл. 15 е посочено кога се прилагат процедурите по Чл. 16, а именно при първа регулация:

*Чл. 15. (1) С подробен устройствен план по чл. 16 или по чл. 17 се урегулират само поземлени имоти, които не са били урегулирани с предишен подробен устройствен план. Урегулираните веднъж поземлени имоти не подлежат на последващо урегулиране освен в предвидените в този закон случаи.*

*(2) С последващ подробен устройствен план могат да се урегулират само улици и квартали, без да се променят границите между поземлените имоти.*

*(3) (Изм. - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) 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.*

*(4) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - държавна собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от областния управител в писмена форма.*

*(5) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Когато с план за регулация се променят граници на урегулирани поземлени имоти - общинска собственост, договорът по ал. 3 се сключва по пазарни цени от кмета на общината в писмена форма.*

*(6) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Заповедта за одобряване на плана за регулация, с който се променят границите между урегулирани поземлени имоти по реда на ал. 3, влиза в сила с издаването ѝ и се съобщава на заявителите.*

*(7) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителство в урегулирани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3, се разрешава след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.*



*(8) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Строителство в урегулирани поземлени имоти, чиито граници се променят с плана за регулация по реда на ал. 3, не се разрешава, когато в резултат на изменението на плана за регулация планът за застрояване за съответните урегулирани поземлени имоти е в противоречие с действащите устройствени правила и нормативи.*

*(9) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на недопустимо по закон разположение на съществуващи сгради или на разрешени строежи.*

*(10) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г.) Изменение на план за регулация по реда на ал. 3 се отказва със заповед на кмета на общината, когато с проекта за изменение се предвижда създаване на урегулирани поземлени имоти с лице и повърхност, които са под минимално установените по закон за определените с плана за застрояване на тези имоти характер и начин на застрояване.*

*(11) (Нова - ДВ, бр. 65 от 2003 г., изм. - ДВ, бр. 29 от 2006 г.) Копия от влезлите в сила изменения на подробните устройствени планове по ал. 3 се изпращат служебно от общината на Агенцията по геодезия, картография и кадастър след представяне на окончателен договор по ал. 3, 4 или 5.*

## **2. Сравнение между процедурите по Чл. 16 и традиционния метод за урегулиране и провеждане на транспортната и техническа инфраструктура, чрез обезщетяване**

Чл. 16 ни дава възможност да проведем транспортната и техническата инфраструктура и едновременно с това да изградим зелената система и обектите за социални дейности без да обезщетяваме собствениците, от чиито имоти отделяме части, но той е свързан и с много трудна техническа задача – постигане на еднакъв коефициент на редукция, като когато това е невъзможно – допълнително могат да се сключат договори със собствениците.

## **3. Възможности и процент на редукция**

Зелената система, обектите за социални дейности и техническата инфраструктура, за които се отнема територия по смисъла на Чл. 16 трябва да обслужват гражданите от съответните имоти, т.е. пречиствателна станция за цялото селище или например социални жилища не са от допустимите дейности. Също така коефициентът на редукция трябва да бъде добре обмислен и да има съгласие от страна на обществото – новите урегулирани поземлени имоти винаги са по-скъпи от предишната земеделска земя, но хората не трябва да останат с впечатление, че са били ограбени.



#### **4. Предимства и недостатъци**

Основните предимства са свързани с факта, че всички имоти са „ощетени” еднакво като едновременно с това общината пести финансови ресурси по обезщетяване. Процедурите дават възможности за прегрупиране на имотите собственост на общината и формиране на районен център, но също така при тях се избягват случаите, в които някой имоти просто се стопяват и изчезват, ако през тях премине кръстовище.

Процедурите по Чл.16 не винаги са възможни, често трябва да се съобразяваме със съществуващо в земеделските територии застрояване. Освен това този начин на урегулиране е непознат и хората могат да останат с впечатление, че им „вземат” земята. Трябва да се търси консенсус с обществото и бизнеса (социални обекти, изградени с публично-частно партньорство) по отношение на размера на коефициента на редукция, бъдещите дейности и функции и вида инфраструктура.

#### **5. Приложение на процедурите**

Първото и най-логично решение е едно „просто скалиране” с коефициента на редукция като останалите площи до уличната регулационна линия останат за озеленяване, но с процедурите по Чл. 16 територията може изцяло да се реструктурира – освен защитно озеленяване, да се формират градски паркове, районни обслужващи центрове и т.н., но не трябва да се прескача смисъла на закона и ако един имот е бил с дадена ориентация, излаз към природен обект, ако щете дори и гледка – това трябва да се запази.





*Схема 1. Прилагане на „просто скалиране“.*



**Таблица 1. Сравнение между процедурите по Чл. 16 и традиционния метод за урегулиране и провеждане на транспортната и техническа инфраструктура, чрез обезщетяване. Източник: разработка на адв. Валентина Бакалова.**

ПУП, изработен по общите правила на ЗУТ	ПУП, изработен по реда на чл. 16 ЗУТ
<p><input type="checkbox"/> с ПУП за населено място или за част от него се урегулират неурегулирани дотогава поземлени имоти, като вътрешните им регулационни линии съвпадат с имотните граници. 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Въз основа на влезли в сила подробни устройствени планове недвижими имоти - собственост на юридически и физически лица, могат да бъдат отчуждавани по реда на ЗДС и на ЗОС за обекти - публична собственост на държавата и общините.</p>	<p><input type="checkbox"/> с ПУП на всеки собственик на недвижим имот се определя равностоен урегулиран имот (имоти), като се съобразява местоположението на имотите в местността, но не и с точните им кадастрални граници. С ПУП се определят необходимите площи за изграждане на обектите на социалната инфраструктура - публична собственост, и на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.</p> <p><input type="checkbox"/> С влизането в сила на плана собствениците на недвижими имоти прехвърлят в полза на общината процентна част от площта на имотите си, определена с плана, но не повече от 25 на сто</p> <p><b>основни принципи на „градската комасация“:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Урегулират се само територии с неурегулирани поземлени имоти, както и територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план;</li> <li>2. С подробния устройствен план за територията се определят необходимите площи за озеленяване и за обектите на техническата и социалната инфраструктура, както и размерът на процентната част, която следва да бъде отстъпена в полза на общината от всеки неурегулиран поземлен имот;</li> <li>3. Всеки собственик получава равностоен урегулиран имот или имоти в същата местност при съблюдаване на устройствената зона, в която неурегулираният имот е имал преобладаващо местоположение.</li> <li>4. Урегулираните имоти са с пазарна стойност, не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им.</li> <li>5. Отстъпените части от неурегулирани поземлени имоти се придобиват от общината със строго определено предназначение, което не може да бъде променяно.</li> </ol>



**Производство по изработване и одобряване на ПУП по правилата на чл. 16****ЗУТ (градска комасация):**

- 1) приемане на решение на компетентния орган за изработване на подробен устройствен план по реда на чл. 16 ЗУТ;
- 2) изработване на проект за подробен устройствен план, с който се определят:
  - обектите на публичната собственост на общината (озеленени площи за широко обществено ползване, улици, булеварди и други обекти на техническата и социалната инфраструктура в обхвата на плана);
  - процентът за редукция на площта на имотите;
  - равностоен урегулиран имот (имоти) за всеки собственик;
- 3) приемане на решение на комисията по чл. 210 ЗУТ за стойността на имотите преди урегулирането им и на пазарна стойност на урегулираните поземлени имоти, образувани с проектоплана;
- 4) съобщаване, разглеждане, одобряване и влизане в сила на плана (приложими са общите правила на ЗУТ);
- 5) издаване на заповед от кмета на общината на основание чл. 16, ал. 5 от ЗУТ за точно индивидуализиране на всеки отделен урегулиран поземлен имот;
- 6) изпращане на заповедта на Службата по вписванията за вписване в имотния регистър;
- 7) изпращане на влезлия в сила план на Агенцията по геодезия, картография и кадастър за служебно нанасяне в кадастъра (чл. 57 и сл. от Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри).

Основните смущения и спорове, които пораждат правилата на чл. 16 от ЗУТ ("градската комасация") са свързани с "разместването на собствеността", както и с широко разпространеното становище, че е налице „безвъзмездно“ отнемане на част (до



25 %) от неурегулираните поземлени имоти в полза на общината.

В отклонение на правилото на чл. 17 ЗУТ, че при устройването на териториите посредством подробен устройствен план задължително се съблюдават кадастралните граници на поземлените имоти и "придаване по регулация" или "отнемане по регулация" по принцип е недопустимо, с влизането в сила на подробния устройствен план, одобрен на основание чл. 16 ЗУТ, собствеността върху неурегулиран поземлен имот се трансформира в собственост върху урегулиран поземлен имот (имоти). Разместването на собствеността може да засегне границите на правото на собственост (физическите граници на поземления имот), площта и местонахождението му. Разместването на собствеността настъпва по силата на самия подробен устройствен план. Съгласно чл. 16, ал.5 от ЗУТ собствениците на поземлени имоти придобиват собствеността върху новообразуваните с плана урегулирани поземлени имоти, а общината придобива собствеността върху отстъпените ѝ части от датата на влизане в сила на плана. За да настъпи вещноправният ефект обаче, подробният устройствен план трябва задължително да бъде одобрен на основание чл. 16 ЗУТ.

Пропускането на основанието на чл. 16 ЗУТ в решението за одобряване на проекта ще затрудни доказването на принципите на урегулиране, възприети с плана, и може да доведе до отмяната му като незаконосъобразен поради нарушение на чл. 59, ал.2, т.4 от АПК (непосочване на фактическите и правни основания за одобряване на плана). Правилото на чл. 16, ал.5 ЗУТ, което придава вещноправни последици на подробния устройствен план е въведено при строги ограничения и императивни кумулативни изисквания относно равностойността на новообразуваните урегулирани имоти, местоположението им в същата местност, съответно в по-благоприятната устройствена зона, както и задължението за всеки неурегулиран поземлен имот да бъде определен съответен урегулиран имот. Като допълнителни гаранции за защита интересите на собствениците на неурегулирани поземлени имоти е изискването урегулираните поземлени имоти, които придобиват собствениците да бъдат с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им. Неспазването на което и да е от посочените кумулативни изисквания е основание за отмяна на подробния устройствен план при обжалването му по съдебен ред. Проверката на съда включва и решението на комисията по чл. 210 от ЗУТ, с което се определят стойността на имотите преди урегулирането им и пазарната стойност на урегулираните поземлени



имоти, образувани с плана.

Друг основен въпрос е от кой момент ще се извърши разместването на собствеността? В ал.5 на чл.16 ЗУТ е казано, че собствеността се придобива с влизане в сила на плана, т.е. трансформирането на собствеността върху един неурегулиран поземлен имот в собственост върху урегулиран поземлен имот, определен с подробен устройствен план се извършва със самия подробен устройствен план, считано от деня на влизането му в сила. Трансформацията на собствеността не настъпва с влизането в сила на заповедта по чл. 16, ал.5 ЗУТ. С нея само се извършва индивидуализиране на новообразувания урегулиран поземлен имот, който се получава в резултат на прилагането на подробния устройствен план, одобрен при условията на чл. 16 ЗУТ. Тази идентификация е необходима, защото след влизането в сила на ПУП по чл. 16 ЗУТ ще липсва идентичност между имотите, описани в документите за собственост, и урегулираните поземлени имоти, придобити в резултат на действието на плана. Процедурата по отразяване на настъпилите промени в границите на поземлените имоти и получаването на идентификатор са уредени в Наредба № 3 от 28 април 2005 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри (чл. 60 от наредбата).

Задължително ли е проектите за подробни устройствени планове по чл. 16 ЗУТ да се изработват въз основа на влязла в сила кадастрална карта? Действително така гласи разпоредбата на чл. 16, ал.2 ЗУТ. През последните няколко години обаче на основание § 6, ал.7 от ПР на ЗУТ се наложи практиката за териториите, за които няма изработена и приета кадастрална карта, при изработването на проектите по чл. 16 от ЗУТ да се използват «наличните кадастрални планове, плановете за земеразделяне и другите планове, свързани с възстановяване правото на собственост върху земеделски земи и земи и гори от горския фонд».