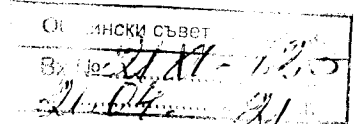
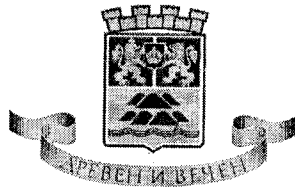


№ ПК УТНП
ПК ПК
ПК ББ
ПК ОССР

21.07.21



ОБЩИНА ПЛОВДИВ

гр. Пловдив, пл. «Стефан Стамболов» № 1, тел: (032) 656 701, факс: (032) 656 703
www.plovdiv.bg, e-mail: kmet.kmet@plovdiv.bg

Изх. № 01210-23719
15104-21

ДО
АЛЕКСАНДЪР ДЪРЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - ПЛОВДИВ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

ОТ ГЕОРГИ СТАМЕНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ЦЕНТРАЛЕН“ ПРИ ОБЩИНА ПЛОВДИВ

ОТНОСНО: Вземане на решение за учредяване възмездно, безсрочно право на строеж, при условията на чл.188, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ над недвижим имот—част от улична територия-публична общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 56784.518.1415 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изм. със заповед № 18-2978/13.04.2018 г. на Началник на СГКК – Пловдив, с площ 155 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, номер по предходен план: 9617, квартал 6 по плана на кв. „Волга-Ген. Д. Николаев“, гр. Пловдив, представляващ ул. „Тодор Балина“, съобразно съгласуван от Главен архитект на район „Централен“, при Община Пловдив инвестиционен проект на 30.01.2018 г. и на 30.09.2020 г. в полза на „ФИЛОС 12“ ЕООД, ЕИК 201942352, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул.„Братя Търневи“ № 3, представлявано от управителя МИЛЧО ГЕОРГИЕВ.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Община Пловдив е собственик на недвижим имот – публична общинска собственост, а именно: ПИ с идентификатор 56784.518.1415 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на ИД на АГКК, последно изм. със заповед № 18-2978/13.04.2018 г. на Началник на СГКК – Пловдив, с площ 155 (сто петдесет и пет) кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, номер по предходен план: 9617, квартал 6 по плана на кв. „Волга-Ген. Д. Николаев“, гр. Пловдив представляващ ул. „Тодор Балина“.

Описаният недвижим имот съставлява улица, респективно е публична общинска собственост и съгласно разпоредбата на чл.56, ал. 2 от ЗОС не подлежи на актуване.

Като взе предвид, че в Община Пловдив е постъпило заявление вх. №19Ф8438/1/19.01.2021 г. от „ФИЛОС 12“ ЕООД, представлявано от Милчо Георгиев, с искане за учредяване възмездно безсрочно право на строеж за застрояване над ул. „Тодор Балина“ на част от жилищна сграда Нк=12.00 м. с подземен гараж, заведение за бързо хранене-закусвалня, офис и амбулатория за ИАИППДМ в първи /приземен/ етаж, находящ се в УПИ VI-1000, 1008, 1009, за жилищно и обществено застрояване, кв.6 по плана на ЖК „Волга-Ген. Данаил Николаев“, гр. Пловдив, разположена в ПИ с идентификатор 56784.518.1806 по КК и КР, както следва:

- На кота +3,40 м /втори жилищен етаж/- застроена площ от 20,86 кв.м.
- На кота +6,20 м /трети жилищен етаж/ - застроена площ от 20,86 кв.м.
- На кота +9,00 м /четвърти жилищен етаж/ - застр. площ от 20,86 кв.м.
- На кота+11,80 м /пети жилищен етаж/ - застр. площ от 20,86 кв.м.

Като взе предвид, че гореописаното заявление на дружеството е поредно такова, предвид факта, че по предходни молби с вх. № 18Ф3241/ 20.04.2018 г. и вх. №19Ф-5874/22.07.2019 г. и 19Ф8438/12.11.2019 г., бяха изготвени от страна на администрацията на Община Пловдив и внесени в Общински съвет – Пловдив, предложения с вх. № 19ХІ-196/ 06.06.2019 г., допълнено с писмо с вх. № 19ХІ-196/2/04.07.2019 г., вх. № 19ХІ-196/2/04.07.2019 г., предложение с вх. № 20 ХІ-276/15.10.2020 г., като описаните предложения са били разгледани на редовно заседание на Общински съвет, но поради неизпълнение на условията, разписани в чл. 27, ал. 4 от ЗМСМА, не са налице приети решения.

Като взе предвид, че „ФИЛОС 12“ ЕООД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 56784.518.1806 по КК и КР, с адрес гр. Пловдив, ул. „Ген. Данаил Николаев“ с Нот. акт № 68, том I, рег. № 952, дело № 65/2017г.; Нот. акт № 89, том I, рег. № 976, дело № 71/2019г.; Нот. акт № 90 том I, рег. № 977, дело № 72/2019г.; Нот. акт № 91, том I, рег. № 978, дело № 73/2019г. Представена е и декларация от едноличния собственик на дружеството, видно от която последният декларира, че до финализиране на процедурата по учредяване на право на строеж по реда на чл. 188, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ, няма да се разпорежда с правото си на строеж. Същата е нотариално заверена, рег. № 1004 от 05.04.2019 г. от Даниела Кръстева, Нотариус с рег. №528 с район на действие РС Пловдив.

Като взе предвид, че е представено е Разрешение за строеж №23 от 01.03.2018 г. на името на „Филос“ 12“ ООД, издадено от главен архитект на район Централен, при Община Пловдив, за строителство в имот с идентификатор 56784.518.1806 по КК и КР до кота ±0,00м., като в графа забележка е посочено, че строителството над кота ±0,00м. ще продължи след предоставяне на договор за отстъпено право на строеж, съгласно разпоредбите на чл.188 от Закона за устройството и територията. Видно от съдържанието на разрешението за строеж, последното е издадено въз основа на одобрен на 30.01.2018 г. от главния архитект на район „Централен“ при Община Пловдив инвестиционен проект за изграждане на жилищна сграда с кота корниз Н до 12.00 м., с подземен гараж, заведение за бързо хранене-закусвалня, офис и амбулатория за ИАИППДМ в първи /приземен/ етаж, находящ се в УПИ VI-1000, 1008, 1009, за

жилищно и обществено застрояване, кв.6 по плана на ЖК „Волга-Ген. Данаил Николаев“, гр. Пловдив в ПИ с идентификатор 56784.518.1806 по КК и КР. Представен е и одобрен на 30.09.2020 г. от главен архитект на район „Централен“, при Община Пловдив проект, в част „Архитектура“, от който е видна, площта на допълнителното право на строеж, което следва да бъде учредено.

Като взе предвид, че с разпоредбата на чл. 188 ЗУТ е уредена хипотеза – създадена е правна възможност въз основа на подробен устройствен план да се предвиди застрояване под и над улици и други открити пространства, в този смисъл, систематичното тълкуване на разпоредбите на чл. 188 ЗУТ показва, че законът допуска изграждането на строежи, частна собственост, под и над обекти на публичната собственост. В чл. 188, ал.2 от ЗУТ е предвидено задължение за собствениците на строежите под или над улиците и други открити пространства да осигуряват възможност за безпрепятствена експлоатация и поддръжка, както и да не влошават условията за ползване или застрояване на самите улици и други открити пространства и на съпътстващата ги инженерна инфраструктура. Изпълнението на това задължение следва да бъде осигурено чрез предвижданията на подробните устройствени планове по чл. 188, ал.1 ЗУТ и чрез одобряването на инвестиционните проекти, където ще бъдат отчетени местоположението и начинът на разполагане на строежите и съвместяването им с трасетата на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Като взе предвид, че съгласно действащият ПУП-ПРЗ и РУП, одобрени със Заповед № 09ОА-1997/ 30.07.2009 г. на кмета на Община Пловдив за кв.6-нов по плана на кв. „Волга-Ген.Данаил Николаев“-Пловдив, е предвидено застрояване над ул. „Годор Балина“ с равни части на сградите, предвидени за застрояване в УПИ VI-1000, 1008,1009-жилищно и общ. застрояване и УПИ IX-1007,1006-жилищно и обществено застрояване и зеленина, разположени от двете страни на улицата. Съгласно същият план е предвидено двете сгради при бъдещото застрояване да се допират една до друга, като в частта с предвиденото застрояване улицата се изпълни под формата на проход.

Като взе предвид, че въз основа на искане от страна на „Филос 12“ ООД, от главния архитект на район „Централен“ при Община Пловдив, е издадена скица-виза за проучване и проектиране от 04.05.2017 г. за основното застрояване в УПИ VI-1000, 1008, 1009 жилищно и обществено застрояване, кв.6, по плана на ЖК „Волга-Ген.Данаил Николаев“, гр. Пловдив. Скица-виза е издадена съгласно предвижданията на ПУП-ПРЗ, одобрен със заповед № 09ОА-1997/ 30.07.2009 г. на кмета на Община Пловдив.

Като взе предвид, че към настоящия момент, издаденото от главен архитект на район „Централен“ разрешение за строеж №23 от 01.03.2018 г. е до кота 0,00., като видно от Удостоверение за степен за завършеност № 15 от 03.04.2019 г. обект: „Строеж до кота ±0,00 на жилищна сграда с Нк=12.00 м., с подземен гараж, заведение за бързо хранене –закусвалня, офис и амбулатория за ИАИПДМ в първи /приземен етаж/ в УПИ VI-1000, 1008, 1009, жил. и общ. застрояване, кв.6-по плана на ЖК „Волга-Ген.Данаил Николаев“, ПИ с ИД 56784.518.1806 е във фаза до нулев цикъл, степен на завършеност - 37%.

Като взе предвид, че за да бъде обективно възможно изграждането на гореописания обект, за който има одобрени проекти от Община Пловдив – район „Централен“ на 30.01.2018 г. и на 30.09.2020 г., то би следвало да има учредено право на строеж над съседната улица, граничеща с УПИ VI-1000, 1008, 1009, жил. и общ.

застрояване. Съгласно чл. 7, ал.2 от ЗОС имоти - публична общинска собственост, могат да се обременяват с ограничени вещни права само в случаите, изрично посочени в специален закон. Такъв специален характер има разпоредбата на чл. 188, ал.5 ЗУТ, тъй като съгласно разпоредбата на чл. 188, ал.5 от ЗУТ, строежите под и над улици или други открити пространства, собственост на общините или държавата, се извършват въз основа на учредено право на строеж по реда на Закона за общинската собственост или на Закона за държавната собственост. Съгласно чл.37, ал. 4, т.4 от ЗОС *„Правото на строеж се учредява без търг или конкурс след решение на общинския съвет, прието с мнозинство повече от половината от общия брой на съветниците, по ред, определен в наредбата по чл. 8, ал. 2, на други лица, когато това е предвидено в закон“*, в този смисъл компетентен да се произнесе по искането за учредяване право на строеж съгласно чл.37, ал.4, т.4 ЗОС е общинският съвет.

Като взе предвид, че на този етап има действащ ПУП–ПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № 09ОА-1997/ 30.07.2009 г. на кмета на Община Пловдив, с който е предвидено застрояване над ул. „Тодор Балина“ с равни части на сградите, предвидени за застрояване в УПИ VI-1000, 1008,1009-жилищно и общ. застрояване и УПИ IX-1007,1006-жилищно и обществено застрояване и зеленина, разположени от двете страни на улицата; издадена скица-виза за проучване и проектиране (04.05.2017 г.); одобрен проект (30.01.2018 г. и 30.09.2020 г.) и разрешение за строеж (№23 от 01.03.2018 г.), то единствения компетентен орган да вземе решение, относно учредяване или отказ от учредяване на право на строеж е Общински съвет.

Като взе предвид, че в разпоредбата на чл. 188, ал.2 от ЗУТ е предвидено задължение за собствениците на строежите под или над улиците и други открити пространства да осигуряват възможност за безпрепятствена експлоатация и поддръжка, както и да не влошават условията за ползване или застрояване на самите улици и други открити пространства и на съпътстващата ги инженерна инфраструктура. Изпълнението на това задължение е осигурено чрез предвижданията на подробните устройствени планове по чл. 188, ал.1 ЗУТ /Заповед № 09ОА-1997/ 30.07.2009 г. на кмета на Община Пловдив за одобряване ПУП –ПРЗ за кв. 6 и кв.16 по плана на кв. „Волга-Генерал Данаил Николаев“/ и чрез одобряването на инвестиционните проекти /одобрен на 30.01.2018 г. 30.09.2020 г./, където са отчетени местоположението и начинът на разполагане на строежите и съвместяването им с трасетата на общите мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.

Като взе предвид, че комисията по чл. 40, ал. 2 от НРПУРОИ, е разгледала заявление от „ФИЛОС 12“ ЕООД, като с Протокол № 1/16.07.2020 г. е взела решение да се подготви предложение до Общински съвет – Пловдив за вземане на решение за учредяване възмездно, безсрочно право на строеж, при условията на чл.188, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ над недвижим имот–част от улична територия-публична общинска собственост, а именно: ПИ с идентификатор 56784.518.1415 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изм. със заповед № 18-2978/13.04.2018 г. на Началник на СГКК – Пловдив, с площ 155 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, номер по предходен план: 9617, квартал 6 по плана на кв. „Волга-Ген. Д. Николаев“, гр. Пловдив, представляващ ул. „Тодор Балина“, съобразно съгласуван от Главен архитект на район „Централен“, при Община Пловдив инвестиционен проект на 30.01.2018 г., в полза на „ФИЛОС 12“ ЕООД, ЕИК 201942352,

със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул.,„Братя Търневи“ № 3, за обект „Жилищна сграда с подземен гараж (паркинг), заведение за бързо обслужване-закусвалня, офис и амбулатория за ИАИППДМ в първи (приземен) етаж и жилища в останалите етажи”, в ПИ с идентификатор 56784.518.1806, за който е отреден УПИ VI-1000, 1008, 1009, жилищно и обществено застрояване, кв. 6, по плана на ЖК "Волга-Ген. Д. Николаев", гр. Пловдив, както следва:

- Втори етаж кота +3,40 м пристрояване към ап. 1 със застроена площ от 20,86 кв.м.
- Трети етаж кота +6,20 м пристрояване към ап. 5 със застроена площ от 20,86 кв.м.
- Четвърти етаж кота +9,00 м пристрояване към ап. 9 със застр. площ от 20,86 кв.м.
- Пети етаж кота +11,80 м пристрояване към ап. 12 със застр. площ от 20,86 кв.м.

Като взе предвид, че недвижимият имот е включен в Годишната програма на Община Пловдив за управление и разпореждане с недвижими имоти - общинска собственост за 2021 г., приета с Решение № 50, взето с протокол № 4 от 02.03.2021 г. на Общински съвет – Пловдив, раздел II.2.4.1 „Продажба на право на строеж за пристрояване и надстрояване” под № 1.2.

Като взе предвид, че стойността на правото на строеж над ПИ с идентификатор 56784.518.1415 за обект „Жилищна сграда с подземен гараж (паркинг), заведение за бързо обслужване-закусвалня, офис и амбулатория за ИАИППДМ в първи (приземен) етаж и жилища в останалите етажи” в ПИ 56784.518.1806 по КК и КР, съгласно изготвена оценка от независим лицензиран оценител „СПЕЛ-96”ЕООД, Светла Спасова Неделчева, потвърдена с писмо вх. № 18 Ф-3241(17)/07.04.2021 г., е в размер на 38 400 (тридесет и осем хиляди и четиристотин) лв.

Като взе предвид, че видно от удостоверение № 66090007052/15.04.2021 г. за данъчна оценка, издадена от Дирекция „МДТ” при Община Пловдив, данъчната оценка на право на строеж за пристрояване към новострояща се жилищна сграда в ПИ с идентификатор 56784.518.1806, над ПИ с идентификатор 56784.518.1415 е в размер на 158686.60 лева (сто петдесет и осем хиляди, шестстотин осемдесет и шест лева и шестдесет стотинки).

и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2 от ЗМСМА, чл.188, ал. 1 от ЗУТ, чл. 188, ал. 5 от ЗУТ, чл. 37, ал. 4, т. 4 от ЗОС, предлагам на общинския съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ

1. Да се учреди възмездно, безсрочно право на строеж, при условията на чл.188, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ над недвижим имот–част от улична територия-публична общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 56784.518.1415 по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-48/03.06.2009г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изм. със заповед № 18-2978/13.04.2018 г. на Началник на СГКК – Пловдив, целият с площ 155 кв.м., с трайно предназначение на територията: Урбанизирана и с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, номер по предходен план: 9617, квартал 6 по плана на кв. „Волга-Ген. Д. Николаев“, гр. Пловдив, представляващ ул. „Тодор Балина“,

съобразно съгласуван и одобрен от Главен архитект на район „Централен“, при Община Пловдив инвестиционен проект на 30.01.2018 г. и на 30.09.2020 г., както следва:

- Втори етаж кота +3,40 м. пристрояване към ап. 1 със застроена площ от 20,86 кв.м.

- Трети етаж кота +6,20 м. пристрояване към ап. 5 със застроена площ от 20,86 кв.м.

- Четвърти етаж кота +9,00 м. пристрояване към ап. 9 със застр. площ от 20,86 кв.м.

- Пети етаж кота +11,80 м. пристрояване към ап. 12 със застр. площ от 20,86 кв.м., за обект “Жилищна сграда с подземен гараж (паркинг), заведение за бързо обслужване-закусвалня, офис и амбулатория за ИАИППДМ в първи (приземен) етаж и жилища в останалите етажи”, в ПИ с идентификатор 56784.518.1806, за който е отреден УПИ VI-1000, 1008, 1009, жилищно и обществено застрояване, кв. 6, по плана на ЖК “Волга-Ген. Д. Николаев”, гр. Пловдив, в полза на „ФИЛОС 12“ ЕООД, ЕИК 201942352, със седалище и адрес на управление: гр.Пловдив, ул.,„Братя Търневи“ № 3, представлявано от Милчо Георгиев.

2. **ОПРЕДЕЛЯ** цена за извършване на разпоредителна сделка по т. 1, въз основа на изготвена оценка от независим лицензиран оценител „СПЕЛ-96“ЕООД, Светла Неделчева, потвърдена с писмо вх. № 18 Ф-3241(17)/07.04.2021 г., в размер на **38 400** (тридесет и осем хиляди и четиристотин) лева.

3. Всички данъци и такси по сделката се дължат от суперфициара.

4. Стойността по т. 2, определена като цена на правото на строеж за извършване на разпоредителната сделка, ведно с всички данъци и такси по сделката, следва да се внесе и да бъде налична по сметка на Община Пловдив преди подписване на договора за учредяване на правото на строеж и при спазване разпоредбата на чл. 43, ал. 4 от НРПУРОИ.

5. При неплащане на дължимите суми в срока по т. 4, преписката за учредяване на право на строеж се прекратява.

6. **ВЪЗЛАГА** на кмета на Община Пловдив да извърши последващи действия по изпълнение на настоящото решение.

С уважение:

ГЕОРГИ СТАМЕНОВ

Кмет на Район „Централен“ при Община Пловдив

Съгласувал:

Инж. Тошо Пашов

Заместник-кмет „УТИПТИКС“

Изготвил:

Калоян Сухоруков

Началник отдел „АПО“