

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА
от ВЕСЕЛИН ЗЛАТЕВ – КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН

ОТНОСНО: Промяна на процедурата за учредяване право на строеж за изграждане на жилищни блокове 1, 2 и 3 в кв.126 по плана на гр.Шумен определена с Решение № 331 по протокол № 18 от 02.03.2005 г. и Решение № 384 по протокол № 20 от 15.04.2005 г. на Общински съвет-Шумен.

В изпълнение на Решение № 331 по протокол № 18 от 02.03.2005 г. и Решение № 384 по протокол № 20 от 15.04.2005 г. на Общински съвет-Шумен бяха проведени две конкурсни процедури учредяване право на строеж съответно за изграждане на жилищни секции №№ 1,2,3,4 и 5 в УПИ XIV “КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр. Шумен. Досега е извършено учредяване право на строеж само на един от обектите – а именно жилищна секция №5 – на единствения участник, проявил интерес и подал конкурсна документация. От цитираните решения на Общински съвет – Шумен са изтекли 6 месеца, което съгласно действащата Наредба за РПСУРОИ на Общински съвет – Шумен е основание за преразглеждане на данните, послужили като основа за вземането им.

Едновременно с това, с доста ускорени темпове се извършва строителството на обектите за КОО, намиращи се в същата група строежи. След завършването им, новото строителство на жилищните секции би могло да бъде затруднено.

Тези обстоятелства наложиха извършването на нови правни, финансово-икономически и градоустройствени проучвания за учредяване право на строеж в урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен за изграждане на жилищни сгради с №№ 1, 2 и 3, съгласно подробния устройствен план, отразени в протокол от 15.10.2005 год. на комисията, назначена със заповед №РД-25-687/01.06.2005 год.

I. Правни проучвания:

Урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е частна общинска собственост и за него е съставен АОбС № 1547 от 12.12.2003 год. на основание чл.2, ал.1, т.4 от ЗОС; Имотът представлява дворно място с площ от 6700,00 кв.м.; Граници на имота: от изток-улица; от запад-УПИ XII-2661 и УПИ XIII-2560; от север-улице; от юг-бул.”С.Велики”.

В урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е учредено право на строеж за изграждане на обекти с №№ 1, 2, 3 и 4 за комплексно обществено обслужване и обект № 5 за жилищно строителство.

II. Градоустройствени проучвания:

Урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен съгласно действащия подробен устройствен план, одобрен със заповед № РД-25-1153/02.11.1994 г. има смесено предназначение за жилищни и обществено-обслужващи функции. Със Заповед № РД-25-71/23.01.1997 г. е одобрен ЧКСП (РУП) за обхвата на настоящото проучване.

Определено е свободно средно до 15 м. застрояване съответстващо на нормите за стойности на устройствените показатели за жилищна зона със средно застрояване по чл.7 от *Наредба 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони /Д.В.бр. 3 от 2004 год./*, приложими съгласно §.5 от *Преходните и заключителни разпоредби на същата наредба*.

По действащия план за застрояване, в УПИ XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен е определено с линии на застрояване разполагане на обекти за обществено обслужване (намиращи се в процес на разрешаване и строителство) и на няколко самостоятелни жилищни секции на четири и три етажа. Предмет на настоящото проучване са три секции на 4 етажа, намиращи се непосредствено от север на ул.”Л. Каравелов”, с №№ 1, 2 и 3 по ПУП-ПЗ.

По данни от плана за застрояване жилищните секции са с разгъната застроена площ, както следва:

Секция № 1	Застроена площ – 468 кв.м
Разгъната застроена площ	
Гаражи -	468 кв.м.
Изби -	468 кв.м.
Три жилищни етажа -	1 404 кв.м.
Мезонет -	360 кв.м. /в подп.пространство/
ОБЩО:	2 700 кв.м.

Секция № 2	Застроена площ – 456 кв.м
Разгъната застроена площ	

Гаражи -	456 кв.м.
Изби -	456 кв.м.
Три жилищни етажа -	1 368 кв.м.
Мезонет -	456 кв.м. /в подп.пространство/
ОБЩО:	2 736 кв.м.

Секция № 3	Застроена площ – 300 кв.м
Разгъната застроена площ	
Гаражи -	300 кв.м.
Изби -	300 кв.м.
Три жилищни етажа -	900 кв.м.
Мезонет -	230 кв.м. /в подп.пространство/
ОБЩО:	1 730 кв.м.

Тези три секции имат обща разгъната застроена площ от **7 166,00** кв.м.

Показатели за наличие и състояние на елементите на инженерната инфраструктура общо за имота.

	<i>в имота</i>	<i>в близост до имота</i>
а/ водопровод	не	да
б/ канализация	не	да
в/ електрификация	не	да
г/ топлофикация /ТЕЦ/	не	да
д/ имотът граничи с пътна мрежа с трайна настилка		да

Общо добро състояние на елементите на инженерната инфраструктура. Имотът е в близост до спирка на масов обществен пътнически транспорт

III. Финансово-икономически проучвания.

Урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен се води по счетоводно-отчетния баланс на Община Шумен на стойност 69680,00 лв.

Имотът се намира в населено място от II функционален тип - II оценителна зона.

Цената на правото на строеж на определеното застрояване от 7 166,00 кв.м. за изграждане на жилищни сгради с №№ 1, 2 и 3 по подробния устройствен план в урегулиран поземлен имот XIV-“КЖС и КОО” на кв.126 по плана на гр.Шумен се формира на базата на очаквана справедлива пазарна стойност, като резултат от наблюдения, контролни измервания, изчисления и отчитане на широк спектър от факти - устройствени показатели, данни характеризиращи физическото състояние на обекта, и интереса към подобен род имоти на свободния пазар, както и сравнително отчитане на данните от достигнати тръжни цени за подобни обекти, която цена определена в

извършена към м.октомври 2005 г. експертната оценка от лицензиран оценител възлиза на 487 288 лв.

Предвид изложеното и доказаната до настоящия момента липса на интерес за учредяване на право на строеж за изграждане на жилищни сгради с №№ 1, 2 и 3 по ПУП на УПИ XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен при досегашните условия, считам за целесъобразно да се промени процедурата определена в цитираните решения на ОбС – Шумен, като предлагам учредяването на право на строеж да се извърши чрез търг с явно наддаване при начални цени, съобразени с днешните пазарни цени, както следва:

- Жил.сграда № 1 с РЗП 2700 - 184 000,00 лева.
- Жил.сграда № 2 с РЗП 2736 - 187 000,00 лева.
- Жил.сграда № 3 с РЗП 1730 - 118 000,00 лева.

Във връзка с изложеното, предлагам Общински съвет да вземе следното

РЕШЕНИЕ:

1. Отменя Решение № 331 по протокол № 18 от 02.03.2005 г. и Решение № 384 по протокол № 20 от 15.04.2005 г. на Общински съвет-Шумен в частите им относно Жилищни секции №№1,2 и 3.

2. На основание чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА и чл.37 ал.1 от ЗОС да се учреди право на строеж за изграждане на трите самостоятелни жилищни сгради съгласно ПУП за УПИ- XIV-“КЖС и КОО” в кв.126 по плана на гр.Шумен, бул. “Симеон Велики” / АОС 1547/2003 г./ чрез провеждане на търгове с явно наддаване за отделните обекти, както следва:

- Жилищна сграда № 1 с РЗП 2700 кв.м. при начална тръжна цена - 184 000,00 лева.
- Жилищна сграда № 2 с РЗП 2736 кв.м. при начална тръжна цена - 187 000,00 лева.
- Жилищна сграда № 3 с РЗП 1730 кв.м. при начална тръжна цена - 118 000,00 лева.

2.Възлага на Кмета на Община Шумен да проведе търговете и сключи договори за учредяване право на строеж в едномесечен срок от провеждането им.

КМЕТ НА ОБЩИНА ШУМЕН:

/В. ЗЛАТЕВ/

ПРЕДЛОЖИЛ,
ЗАМ.-КМЕТ”СВИР”:

/инж.М. КУНЕВ/