



О Б Щ И Н А Ш У М Е Н

9700 гр. Шумен, бул. "Славянски" № 17, тел.: 054/800 810

e-mail: mayor@shumen.bg, <http://www.shumen.bg>

ДО
Г-ЖА АСЯ АСПАРУХОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ШУМЕН

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от проф. Христо Христов

Кмет на Община Шумен

Относно: Прилагане разпоредбите на чл.135, ал.1 и ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.124а, ал.1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл.6, ал.1 от Закона за общинската собственост, чл.15, ал.3 във връзка с чл.15, ал.5 от ЗУТ, чл.2, ал.4 и чл.50, ал.1 от Наредбата за реда за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество (НРПУРОИ) за разрешаване изработване на проект за изменение на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ в обхват ПОДЗОНА „Б“, целият кв.7, заедно с улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39, по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, с което да се съединят поземлени имоти с идентификатори 83510.76.43, 83510.76.44, 83510.76.46 и 8350.76.49, и се изменят границите на път с идентификатор 83510.76.48 по КККР на гр. Шумен, общ.Шумен, обл.Шумен по заявления с вх.№УТ-13-007 от 31.01.2025г. и вх.№26-00-527 от 12.02.2025 г. от „Индустриален парк Шумен“ АД

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Със заявление с вх.№26-00-293 от 31.01.2025г. от „Индустриален парк Шумен“ АД е оттеглено искането за изменение на ПУП – ПРЗ в същия обхват, за което е разрешено изработването с Решение №222 по Протокол 11 от 25.07.2024 г. на Общинския съвет – Шумен.

Постъпило е ново заявление с вх.№УТ-13-007 от 31.01.2025г от Николай Тончев, Изпълнителен Директор на „Индустриален парк Шумен“ АД, придружено от скица-предложение по чл.135 ал.2 от ЗУТ, с искане да се разреши изменението на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ в обхват ПОДЗОНА „Б“, целият кв.7, заедно с улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39, по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, при следните условия:

С плана за застрояване:

- да се определи режим на устройство в новообразуваните УПИ с параметри и устройствени показатели съгласно частта План за застрояване, в съответствие с ОУП на гр. Шумен, одобрен от Общински съвет - Шумен с Решение №935 по протокол №51 от 10.08.2011г., изменен с Решение № 919 по протокол № 37 от 25.10.2018г.;

С плана за регулация:

- да се образуват нови УПИ, границите на които са съобразени с интересите на нов инвеститор, проявил интерес за цялата територия на кв.7 от Подзона „Б“ на СО „ИНДУСТРИАЛЕН ПАРК ШУМЕН“. Запазват се в границите на заварени сервитути съществуващите елементи на техническата инфраструктура. Площта на засегнатите от изменението урегулирани поземлени имоти е вписана в графичната част - Скица - предложение.
- във връзка с изменението да се извърши прехвърляне на собственост на част от ПИ с идентификатор 83510.76.48 с проектен идентификатор 83510.76.56 обратно на „Индустириален парк Шумен“ АД, за което преди одобряването на ИПУП - ПР следва да бъде сключен предварителен договор за прехвърляне на собственост. Конкретните площи за прехвърляне на собственост са определени в изобразената таблица - регистър на засегнатите УПИ, и ще бъдат отразени в проекта за изменение на КККР, изработен съгласно чл.65 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри;
- да се измени съответно уличната отсечка на задънена улица с о.т.38-39, като същата се прекъсва до проектните граници на новообразуваните УПИ I и II.

„Индустириален парк Шумен“ АД е собственик на всички УПИ от кв.7, Подзона Б, по плана на Селищно образувание Индустириален парк Шумен, идентични на ПИ с идентификатори 83510.76.43, 83510.76.44, 83510.76.46 и 8350.76.49 по силата на: Устав вписан в Служба по вписванията – Шумен с акт № 171 от 12.05.2009 г., том VI, вх. рег. 2352.

Община Шумен е собственик на ПИ с идентификатор 83510.76.48 - публична общинска собственост, представляващ улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39. За имота няма съставен Акт за Общинска собственост на основание чл.56 ал.2 от Закона за общинска собственост.

Предложението дава по-икономично и технически целесъобразно решение по отношение транспортния достъп и обслужване, като предвижда отпадане на необходимостта от изграждане на уличната отсечка, в участъка извън необходимата площ за изграждане на кръговото кръстовище за връзка с републиканския път - връзка към АМ „ХЕМУС“.

Предложението за промяна на плана е разгледано в заседание на Общинския експертен съвет по устройство на територията по т.6 от Протокол №04 от 11.02.2025г. с решение да се изготви докладна записка до Общински съвет за разрешаване изработването на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП – ПРЗ).

Тъй като изменението на ПУП-ПР предвижда промяна на характера на собствеността върху част от сега отразената с идентификатор 83510.76.48 нереализирана улична отсечка от публична в частна собственост, както и връщане на тази част от имота в патримониума на Индустириален Парк Шумен АД, е необходимо произнасяне на Общински съвет Шумен едновременно с решението за допускане изработването на проект за изменение на ПУП-ПР с решение за:

- промяна на собствеността върху частта от пътя с проектен идентификатор по проекта 83510.76.56 от публична общинска в частна общинска, поради отпаднало предназначение;
- връщане на същата посочена част от имота в собственост на „Индустириален Парк Шумен“ АД;

- придобиване от община Шумен на част от имот 83510.76.46, досегашна собственост на „Индустириален Парк Шумен“ АД, която е с проектен идентификатор 83510.76.63 и се включва към частта от досегашния път с идентификатор 83510.76.57.

С действащия подробен устройствен план за регулация и застрояване на гр.Шумен – селищно образувание Индустириален парк Шумен, одобрен с решение №570 по протокол №30 от 24.02.2010 г. на Общински съвет - Шумен, последно изменен с Решение № 567 по протокол №29 от 25.11.2021г. относно собствените на „Индустириален парк Шумен“ АД неурегулирани дотогава имоти в индустриалната зона, са образувани урегулирани поземлени имоти. С този план са определени и необходимите площи за изграждане на обектите на техническата инфраструктура - общинска собственост. За осъществяване на тези предвиждания с влизането в сила на плана „Индустириален парк Шумен“ АД е прехвърлило в полза на общината безвъзмездно необходимата площ от имотите в общ размер 150 072 кв.м., в това число - ПИ с идентификатор 83510.76.48 с площ 8076 кв.м. в кв.7, Подзона Б, по плана на Селищно образувание Индустириален парк Шумен.

Към настоящия момент, предвид новото инвестиционно намерение за придобиване на територията на кв.7 в цялост и изработената във връзка с това Скица-предложение за изменение на ПУП-ПРЗ и скици - проект за изменение на КККР на гр.Шумен се предвижда:

1. Относно улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39 в кв.7, Подзона Б по плана на Селищно образувание Индустириален парк Шумен, отразена като ПИ с идентификатор 83510.76.48 - публична общинска собственост:

Част от имота, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.56 с площ 4943 кв.м. се отнема от имота и се включва в границите на новообразуван УПИ I - За промишлени и складови дейности, отреден за поземлен имот с проектен идентификатор 83510.76.60.

Останалата част от имота, в границите на изменената улична отсечка с о.т.38-39 ще бъде отразена с проектен идентификатор 83510.76.57.

2. Относно УПИ III в кв.7 от Подзона Б, по плана на Селищно образувание Индустириален парк Шумен, отреден за имот с идентификатор 83510.76.46 по КККР на гр. Шумен, собственост на „Индустириален Парк Шумен“ АД :

Част имота, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.63 с площ 122 кв.м. се отнема от имота и се включва в границите на изменената улична отсечка с о.т.38-39, която ще бъде отразена с нов идентификатор 83510.76.57.

Съобразно изискванията на чл.15, ал.3 от ЗУТ следва да бъде сключен между община Шумен и „Индустириален парк Шумен“ АД предварителен договор и последващ окончателен договор относно замяна на части от имоти, произтичащи от изменението на подробния устройствен план за засегнатите от него имоти, описано по-горе.

На основание горе изложените факти, предлагам Общинския съвет да вземе следните

РЕШЕНИЯ:

1. Във връзка със заявление с вх.№УТ-13-007 от 31.01.2025г. на основание чл.135, ал.1 и ал.3 от ЗУТ във връзка с чл.124а, ал.1 от ЗУТ, решение на Общински съвет - Шумен №935 по протокол №51 от 10.08.2011г., с което е одобрен ОУП на гр. Шумен, изменен с Решение №919 по протокол от 25.10.2018г., и с Решение № 567 по протокол №29 от 25.11.2021г. на Общински съвет – Шумен, действащ план за регулация и застрояване на гр. Шумен – селищно образувание Индустириален парк Шумен, одобрен с решение №570 по протокол №30 от 24.02.2010г. на Общински съвет Шумен, изменен с Решение №157 по протокол №8 от 28.05.2020г. на Общински съвет Шумен, задание за възлагане изработването на ПУП по чл.125 от ЗУТ във връзка с чл.124а,

ал.7 от ЗУТ и решение на ОБЕСУТ по т.6 от Протокол №04 от 11.02.2025г., Общински съвет Шумен,

О Д О Б Р Я В А :

Заданието по чл.125 от ЗУТ,

Р А З Р Е Ш А В А :

Изработването на проект за изменение на на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл.110, ал.1, т.1 от ЗУТ в обхват ПОДЗОНА „Б“, целият кв.7, заедно с улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39, по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен съгласно скицата-предложение и заданието за проектиране, едновременно с необходимите специализирани план-схеми по чл.108 от ЗУТ.

2. На основание чл.6, ал.3, чл.35, ал.4 и чл.40, ал.2, т.3 от ЗОС; чл.4, ал.2, т.5 и чл.38, ал.1, т.9 от НРПУРОИ и чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА:

2.1 Обявава част от общински имот - път с идентификатор 83510.76.48 обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.56 с площ 4943 кв.м. за частна общинска собственост поради отпадналото и предназначение.

2.2. Дава съгласие при условията на чл.40, ал.2, т.3 от Закона за общинска собственост, във връзка с чл.15, ал.3 от ЗУТ да бъде извършена промяна на границите между притежаваните от „Индустриален Парк Шумен“ АД и притежаваните от Община Шумен имоти - улици чрез изменение на действащия ПУП по реда на чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, както следва:

а. Относно нереализирана улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39 в кв.7, Подзона Б по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, отразена като ПИ с идентификатор 83510.76.48 - публична общинска собственост:

Част имота, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.56 с площ 4943 кв.м. се отнема от имота и се включва в границите на новообразуван УПИ I - За промишлени и складови дейности, отреден за поземлен имот с проектен идентификатор 83510.76.60.

Останалата част от имота, в границите на изменената улична отсечка с о.т.38-39 ще бъде отразена с проектен идентификатор 83510.76.57.

б. Относно УПИ III в кв.7 от Подзона Б, по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, отреден за имот с идентификатор 83510.76.46 по КККР на гр. Шумен, собственост на „Индустриален Парк Шумен“ АД :

Част имота, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.63 с площ 122 кв.м. се отнема от имота и се включва в границите на изменената улична отсечка с о.т.38-39, която ще бъде отразена с нов идентификатор 83510.76.57.

3. Дава съгласие да бъдат сключени предварителен и окончателен договор за замяна между община Шумен и „Индустриален парк Шумен“ АД за извършване на съответните прехвърляния и придобивания на части от имоти, произтичащо от описаната в т.2 промяна на границите на тези имоти, при следните условия и пазарни цени:

3.1. „Индустриален парк Шумен“ АД прехвърля в собственост на община Шумен реална част от собствения си УПИ III в кв.7 от Подзона Б, по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, отреден за имот с идентификатор 83510.76.46 по КККР на гр. Шумен, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.63 с площ 122 кв.м., с данъчна оценка на частта – 24,21 лв. и пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител – 1156,00 лв.,

която след отнемането и се включва в границите на общински имот - път, с проектен идентификатор 83510.76.57.

3.2. Община Шумен прехвърля в собственост на „Индустриален парк Шумен“ АД реална част от нереализирана улична отсечка на задънена улица с о.т.38-39 в кв.7, Подзона Б по плана на Селищно образувание Индустриален парк Шумен, отразена като ПИ с идентификатор 83510.76.48 по КККР на гр.Шумен, обозначена на скица - проект с проектен идентификатор 83510.76.56 с площ 4943 кв.м., с данъчна оценка на частта - 57718,40 лв. и пазарна оценка, изготвена от лицензиран оценител – 58533,00 лв., която след отнемането се включва в границите на новообразуван УПИ I - За промишлени и складови дейности, в кв.7, отреден за поземлен имот с проектен идентификатор 83510.76.60.

3.3. Община Шумен и „Индустриален парк Шумен“ АД не си дължат суми относно извършваните прехвърляния, доколкото обособяването на задънената улица по неприложения до момента ПУП - ПР в полза на община Шумен е извършено за сметка на „Индустриален парк Шумен“ АД без плащане, съответно и връщането на площта на посочената по-горе част от пътя в имота, собственост на „Индустриален парк Шумен“ АД се извършва безвъзмездно.

4. Възлага на кмета на община Шумен на основание чл.35, ал.6 от ЗОС да издаде заповед и да сключи договорите при условията на взетото от общинския съвет решение.

Взетите решения може да бъдат обжалвани в 14 - дневен срок от връчването им на заинтересованите лица пред Административен съд Шумен.

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ

Кмет на Община Шумен