ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-РУСЕ
Вх.№ 616
получено на 19.07.2022

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РУСЕ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ ДИМИТЪР НЕДЕВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ
ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ

ОТНОСНО: Откриване на процедура за учредяване възмездно право на строеж за изграждане на „буферен паркинг" върху имот – частна общинска собственост, намиращ се в гр. Русе, по реда на чл. 37, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост и чл. 65 от Закона за собствеността.

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Общоизвестен е фактът, че продължаващият с години засилен трафик в посока ГКПП „Дунав мост" води до огромни и постоянни опашки от товарни автомобили образуващи се в град Русе по бул. „България". Задръстванията са денонощни и създават постоянни предпоставки за настъпване на пътно-транспортни произшествия. Камионите, паркирани на пътя, затрудняват придвижването на останалите участници в движението.

От друга страна движението на тежкотоварни превозни средства води до разрушаване на пътната инфраструктура – шахти, бордюри, тротоари и улично осветление. Същевременно престоят на шофьорите и свободното им движение по време на изчакването, храненето им до камионите, липсата на тоалетни и на каквито и да било санитарно – битови и хигиенни условия, водят и до замърсяване на околната среда в целия район по протежение на образуващите се колони от автомобили.

Недоволството на гражданите постоянно нараства от мръсния въздух от автомобилните газове, денонощният шум от двигателите на камионите и ползващите се клаксони.

В момента се извършва и основен ремонт на Дунав мост от българска страна, което води до още по-голямо струпване на товарни автомобили и още повече време за престой на територията на града.

Не могат да се търсят причини за образуващите се километрични задръствания в забавяне на работата на българските и румънските гранични власти на ГКПП „Дунав мост", защото същите обработват над 2000 камиона на денонощие, което е и максималният капацитет на обработка на превозни средства и товари.

Тъй като този международен трафик от камиони минава през територията на града ни, следва ние да намерим решение за справянето с километричните и постоянни опашки образувани от същите.

Същевременно решението, което намерим, трябва да води до материална облага и приходи за Общината.

С ПМС №376 от 05.11.2021 г. на Община Русе са отпуснати средства в размер на 3 млн. лева за изграждане на „Буферен паркинг". Към настоящия момент е в процес на изработване техническо задание за възлагане на дейностите по изграждане на паркоместа в имот 63427.178.134, като предвиждането е след възлагане на обществена поръчка за строителство да бъдат изградени най-много 100 паркоместа за тежкотоварни автомобили.

Предвид обема на трафика същите ще бъдат крайно недостатъчни за разрешаване на проблемите, свързани с постоянните задръствания и струпвания на тежкотоварни МПС. Отпуснатите средства ще бъдат и крайно недостатъчни за изграждане на необходимата съпътстваща инфраструктура, гарантираща добрите санитарни и битови условия за съоръжение от такъв характер.

Община Русе е собственик на ПИ № 63427.178.114 и ПИ 63427.178.54 (по-късно преобразувани в ПИ 63427.178.133, 63427.178.134, 63427.178.135 и 63427.178.136) по КККР на град Русе, с обща площ от 165,123 дка. Изработен и одобрен е ПУП-План за регулация и застроятавне, съгласно който от ПИ № 63427.178.114 и ПИ 63427.178.54 са обособени четири нови имота, в два от които (ПИ 63427.178.135 и ПИ 63427.178.136) ще се обособи локално платно за транспортен достъп, а другите два имота са урегулирани съответно в новообразувани УПИ XXIV114,54, кв. 905 (ПИ 63427.178.133 по КК на гр. Русе) и УПИ XXV-114 в кв. 905 (ПИ 63427.178.134 по КК на гр. Русе), с площи, съответно 116 295 кв.м. и 45 172 кв.м., и с отреждане на имотите "за друг обществен обект, комплекс".

За новообразуваните съгласно Заповед за одобряване на ПУП № РД-01-2192/ 18.07.2022 г. на Кмета на община Русе имоти с идентификатори 63427.178.133, 63427.178.134, 63427.178.135 и 63427.178.136 по КККР на гр. Русе са издадени Актове за частна общинска собственост.

Имотите са незастроени, разположени в източната периферия на гр. Русе, източно от бул. „България" и западно от ЖП линията за Румъния, в границите на кв. 905 в гр. Русе.

Намерението на Община Русе е в имот с идентификатор 63427.178.133 (УПИ XXIV114,54) да бъде изграден „буферен паркинг", чиято основна роля е да осигурява изчакването на тежкотоварни автомобили, автобуси и други МПС, преди преминаването им на границата с Румъния през „Дунав мост". По този начин трябва да се освободят улиците, съвпадащи по трасе с главен път I-2 (E70) от колони изчакващи (бавнопридвижващи се) автомобили, които създават затруднения и многобройни рискове за безопасността на движението в гр. Русе.

Съгласно приложеният ПУП-ПРЗ, в УПИ XXIV114,54 се предвижда свободно застрояване с ограничителни линии на застрояване, за изграждане на: буферен паркинг за МПС; заведения за хранене; търговско-обслужващи и битови сгради; вътрешни пътища, площадки и благоустрояване; трафопост, ЛПСОВ и др. съоръжения на техническата инфраструктура. С плана за застрояване са определени следните показатели на застрояването на УПИ XXIV114,54 в кв. 905, отреден за обществено-обслужващи и търговски дейности:

- Плътност на застрояване – до 60%;
- Кинт = до 2,5;
- Етажност/височина: <5/<15 м;
- озеленени площи - 20%;
- начин на застрояване – свободно.

С плана се осигурява възможност за разполагане на описаните по-горе обекти.

Във връзка с нормалното функциониране на съоръжението „буферен паркинг", в имота следва да бъдат осигурени най-малко 600 бр. паркоместа за товарни автомобили и 80 паркоместа за леки автомобили, с бетонова настилка и осигурено осветление, както и за ползвателите на паркинга да бъдат изградени:

- Два броя санитарно-битови сгради (на един етаж), всяка с площ до 210 кв. м;
- Обществено-обслужваща сграда за магазин и/или ресторант (на един етаж) с приблизителна площ 1225 кв. м.;

- контролно-пропускателен пункт/административна сграда на два етажа с разгърната застроена площ до 100 кв.м.,

както и съпътстващи съоръжения: изгребни резервоари, каломаслоуловител, трафопост, площадка за дизел-генератор, площадкови мрежи, вътрешни пътища, озеленени площи и други съоръжения на техническата инфраструктура, необходими за нормалното функциониране на съоръжението и съобразно конкретните предвиждания на инвестиционния проект.

За да бъде осигурен достъп до имота, чрез отклонение от главен път I-2 (Е70/бул. „България") е необходимо да бъде изградено и локално платно в имоти с идентификатори 63427.178.133, 63427.178.135 и 63427.178.136, което считаме, че следва да бъде извършено от инвеститора, доколкото е условие за ползване на съоръжението и Община Русе няма осигурени средства за изграждането му.

Пазарната стойност на правото на строеж, за изграждане на „буферен паркинг" с описаните по-горе съпътстващи сгради и съоръжения, определена от лицензиран оценител, е в размер на 1 846 335,00 (един милион осемстотин четиридесет и шест хиляди триста тридесет и пет) лева.

Нормативната стойност на правото на строеж, определена съгласно Решение №964 от 16.09.2010 г. на Общински съвет – Русе за минимални цени при разпореждане с общински имоти, е в размер на 2 698 804,88 лв. (два милиона шестстотин деветдесет и осем хиляди осемстотин и четири лева и осемдесет и осем стотинки).

Данъчната оценка на описаното право на строеж, съгласно Удостоверение, издадено от Дирекция МДТ при Община Русе, е в размер на 2 698 804,88 лв. (два милиона шестстотин деветдесет и осем хиляди осемстотин и четири лева и осемдесет и осем стотинки).

Преписката предстои да бъде разгледана от Комисията по общинска собственост на заседание, което ще се проведе на 19.07.2022 г.

Предложеното разпореждане не е включено в утвърдената „Програма за управление и разпореждане с имотите, общинска собственост в Община Русе през 2022 г."

С оглед гореизложеното, и на основание чл. 63, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Общински съвет – Русе, неговите комисии и взаимодействие му с общинската администрация, предлагам на Общинския съвет да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

На основание чл. 21, ал. 2, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от ЗМСМА, чл. 8, ал. 1 и ал. 9, чл. 37, ал. 1 и ал. 3, чл. 41, ал. 2 от ЗОС, и чл. 65 от Закона за собствеността, чл. 26, ал. 1, т. 3 и чл. 36, ал. 1, 5, и 6, и чл. 61, ал. 2, т. 3 от Наредба №1 за общинската собственост на Общински съвет – Русе, съобразно предвижданията на влязъл в сила ПУП-ПРЗ, одобрен със Заповед № РД-01-2192 / 18.07.2022 г., издадена от Кмета на Община Русе, Общинският съвет **реши:**

1. ДОПЪЛВА годишната програма за управление и разпореждане с имоти общинска собственост за 2022 г. с учредяване възмездно, срочно право на строеж за изграждане на „буферен паркинг", съобразно Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване, одобрен със Заповед №РД-01-2192/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе, включващ:

- паркинг с бетонова настилка със застроена площ, съгласно допустимите устройствени показатели на имота (до 114 550 кв. м.), за най-малко 600 бр. паркоместа за

товарни автомобили и 80 паркоместа за леки автомобили, с бетонова настилка и осигурено осветление, и заедно със съпътстващи съоръжения: изгребни резервоари, каломаслоуловител, трафопост, площадка за дизел-генератор, площадкови мрежи, вътрешни пътища, озеленени площи и други съоръжения на техническата инфраструктура, необходими за нормалното функциониране на съоръжението;

- санитарно-битова сграда (на един етаж) с площ 210 кв. м;
- санитарно-битова сграда (на един етаж) с площ 210 кв. м;
- Обществено-обслужваща сграда за магазин и заведение за обществено хранене (на един етаж) с площ 1225 кв. м.;
- контролно-пропускателен пункт (административна сграда) на два етажа с разгърната застроена площ 100 кв.м.,

върху общински недвижим имот, представляващ поземлен **имот 63427.178.133** по КККР на гр. Русе, описан в АЧОС № 10531/19.07.2022 г., **за срок от 30 години,** с прогнозен приход от учредяването на възмездното право на строеж в размер на 18 000 000,00 лева. без дължими данъци и такси.

2. ДАВА СЪГЛАСИЕ за провеждане на публично оповестен присъствен конкурс за учредяване възмездно, срочно, право на строеж за изграждане на „буферен паркинг “, включително обслужващи сгради и инфраструктура, както следва:

- паркинг с бетонова настилка със застроена площ съгласно допустимите устройствени показатели на имота (до 114 550 кв. м.), за най-малко 600 бр. паркоместа за товарни автомобили и 80 паркоместа за леки автомобили, с бетонова настилка и осигурено осветление, и заедно със съпътстващи съоръжения: изгребни резервоари, каломаслоуловител, трафопост, площадка за дизел-генератор, площадкови мрежи, вътрешни пътища, озеленени площи и други съоръжения на техническата инфраструктура, необходими за нормалното функциониране на съоръжението;
- санитарно-битова сграда (на един етаж) с площ 210 кв. м;
- санитарно-битова сграда (на един етаж) с площ 210 кв. м;
- Обществено-обслужваща сграда за магазин и заведение за обществено хранене (на един етаж) с площ 1225 кв. м.;
- контролно-пропускателен пункт (административна сграда) на два етажа с разгърната застроена площ 100 кв.м.,

съобразно предвижданията на Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване, одобрен със Заповед №РД-01-2192/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе, върху общински недвижим имот, представляващ поземлен имот 63427.178.133 по КККР на гр. Русе, описан в АЧОС №10531/19.07.2022 г., **за срок от 30 години при начална тръжна цена от 18 000 000,00 лева**, без включени дължими данъци и такси, които са за сметка на участника, спечелил търга, като цената, достигната на конкурсната процедура, предложена от спечелилия кандидат-суперфициар, следва да бъде изплатена, както следва:

- 6% (шест на сто) от достигнатата на конкурса цена се заплащат в срока по чл. 68, ал. 3 от Наредба №1 за общинската собственост на Общински съвет – Русе, преди подписване на договора за учредяване на правото на строеж.
- остатъкът от достигнатата на конкурса цена се заплаща на 29 /двадесет и девет/ равни годишни вноски дължими ежегодно в срок до 31-ви май на съответната година, при условия и погасителен план съобразно договора за суперфиция.

3. Определя критерии за оценка на офертите, както следва:

3.1. Цена на правото на строеж. Максимален брой точки – 70;

3.2. Срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на съоръжението. Максимален брой точки – 30, както следва:

3.2.1. Срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на паркинг (СП) за най-малко 600 бр. паркоместа за товарни автомобили и 80 паркоместа за леки автомобили, с бетонова настилка и осигурено осветление. Максимален брой точки – 15. Предложенията на участниците в конкурса по този показател не могат да надхвърлят 270 календарни дни, считано от датата на издаване на разрешението за строеж.

3.2.1. Срок за изграждане и въвеждане в експлоатация на съоръжението в цялост (СС), съобразно описаното в т. 2. Максимален брой точки – 15. Предложенията на участниците в конкурса по този показател не могат да надхвърлят 365 календарни дни, считано от датата на издаване на разрешението за строеж.

4. Определя оценка на критериите, както следва:

4.1. Брой точки за цената на правото на строеж

$$X1 = \frac{\text{Оферирана цена на правото на строеж}}{\text{Максимална оферирана цена на правото на строеж}} \times 70$$

4.2. Брой точки за срока на изграждане и въвеждане в експлоатация на съоръжението:

$$X2 = \frac{\text{Мин. предложен СП}}{\text{Офериран от участника СП}} \times 15 + \frac{\text{Мин. предложен СС}}{\text{Офериран от участника СС}} \times 15$$

Всички дробни числа, които могат да се получат при прилагане на някоя от горепосочените формули, се закръглят до втория знак след десетичната запетая.

При наличие на две оферти, оценени с равен брой точки, на по-предно място се класира, участникът предложил по-висока цена на правото на строеж. Спечелил конкурсната процедура е този кандидат, получил най-висок общ бал, като сбор от оценимите конкурсни условия, съобразно т. 3 и 4 от настоящото решение, съобразно подадената оферта.

В конкурса да не се допускат и да не се класират оферти на кандидатите, неотговарящи на определените с настоящото решение минимални, респ. максимални, критерии за оценка.

5. ОПРЕДЕЛЯ допълнителни условия за провеждане на конкурса, които да залегнат в проекта на договора за суперфиция, както следва:

- Участникът определен на спечелил конкурса при реализиране на инвестицията се задължава в срок до въвеждане на цялото съоръжение в експлоатация за своя сметка и в полза на Община Русе да изготви проект и да изгради пътна връзка/„локално платно“ в имоти с идентификатори 63427.178.133, 63427.178.135 и 63427.178.136 по КККР на гр. Русе (частна общинска собственост), осигуряваща транспортен достъп между бул. „България“ и имота предмет на отстъпеното право на строеж (63427.178.133), включително като извършва всички други фактически действия, необходими за изграждане на пътната връзка.

6. След изтичане на 30 годишния срок, за който е учредено правото на строеж, Община Русе придобива безвъзмездно собствеността върху изградените обекти.

Решението подлежи на оспорване чрез Общински съвет - Русе пред Административен съд – Русе, по реда на АПК, в 14-дневен срок от съобщаването му.

Приложения: копие на АЧОС №4143/19.07.2022 г.; копие на скица на имота; копие на Заповед №2192/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе за одобряване на ПУП - ПРС; копие от експертна оценка; копие на Удостоверение за данъчна оценка от 19.07.2022 г.; копие от Протокол №30/19.07.2022 г. на КОС.

ВНОСИТЕЛ,

ДИМИТЪР НЕДЕВ
За Кмет на Община Русе,
съгласно Заповед № РД-01-2206/18.07.2022 г.
на Кмета на Община Русе

Р Е П У Б Л И К А Б Ъ Л Г А Р И Я
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО
ОБЩИНА РУСЕ ОБЛАСТ РУСЕ

УТВЪРЖДАВАМ:.....
(подпис и печат)

ЗА КМЕТ НА ОБЩИНА РУСЕ:
ДИМИТЪР НЕДЕВ
/съгласно *Заповед №РД-01-2206/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе/*

Вписване по ЗС/ПВ 19-07-2022
Вх.№9141.....т.....от..... г.
Вписан под №89.....т.20.....том 4.....5336
Парт.№.....т.....
.....9858848
Такса за вписване по ЗДТ.....лв.
Кв.№.....от.....г.
Съдия по вписванията:

АКТ № 10531
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	19.07.2022 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	Чл. 56, ал. 1, чл. 59, ал. 2, чл. 2, ал. 1, т. 1 от Закона за общинската собственост, Заповед №РД-01-2192/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе за Подробен устройствен план (ПУП)-План за регулация и застрояване (ПРЗ).
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	**НЕЗАСТРОЕН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор 63427.178.133** (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, сто седемдесет и осем, точка, сто тридесет и три) по Кадастралната карта и кадастралните регистри на град Русе, одобрени със Заповед *Продължава в забележки*……
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Русе, гр. Русе бул. "България" №292 местност "Орта Екенлик" **ПИ с идентификатор 63427.178.133**
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Поземлени имоти с идентификатори: 63427.178.135, 63427.178.134, 63427.178.125, 63427.178.45, 63427.178.33, 63427.178.74, 63427.178.113, 63427.178.136, 63427.178.56.
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА:	**1 935 497,70 лв.** (един милион деветстотин тридесет и пет хиляди четиристотин деветдесет и седем лева и седемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	няма
8. НОМЕР И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО – РАНО АКТОВЕ	АЧОС №5110/23.07.2007 г. АЧОС №7011/25.07.2013 г. АЧОС №7480/12.08.2015 г. АЧОС №10440/07.04.2022 г.

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ:
Кмета на Община Русе на основание чл. 12, ал. 5 от Закона за общинската собственост.

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ:
Цанка Йовчева Великова - главен експерт отдел "Общинска собственост и земеделие"

(Подпис)

Към раздел **3.ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА**
№РД-18-91/15.12.2007 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с адрес гр. Русе, бул. "България" №292 (номер двеста деветдесет и две), местност "Орта Екенлик", с **площ от 116 295 кв.м.** (сто и шестнадесет хиляди двеста деветдесет и пет квадратни метра), трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**, с начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**, а съгласно одобрения със Заповед №РД-01-2192/18.07.2022 г. на Кмета на Община Русе Подробен устройствен план (ПУП) - План за регулация и застрояване (ПРЗ) представляващ урегулиран поземлен имот **(УПИ) XXIV-114, 54** (двадесет и четири римско, тире, сто и четиринадесет арабско, запетая, петдесет и четири арабско) в **кв. 905** (квартал деветстотин и пет), предишен идентификатор: 63427.178.114 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, сто седемдесет и осем, точка, сто и четиринадесет), 63427.178.54 (шестдесет и три хиляди четиристотин двадесет и седем, точка, сто седемдесет и осем, точка, петдесет и четири), номер по предходен план: 114, 54 (сто и четиринадесет арабско, запетая, петдесет и четири арабско), кв. 905 (квартал деветстотин и пет), парцел XXIV (двадесет и четири римско).

11. ЗАБЕЛЕЖКИ

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

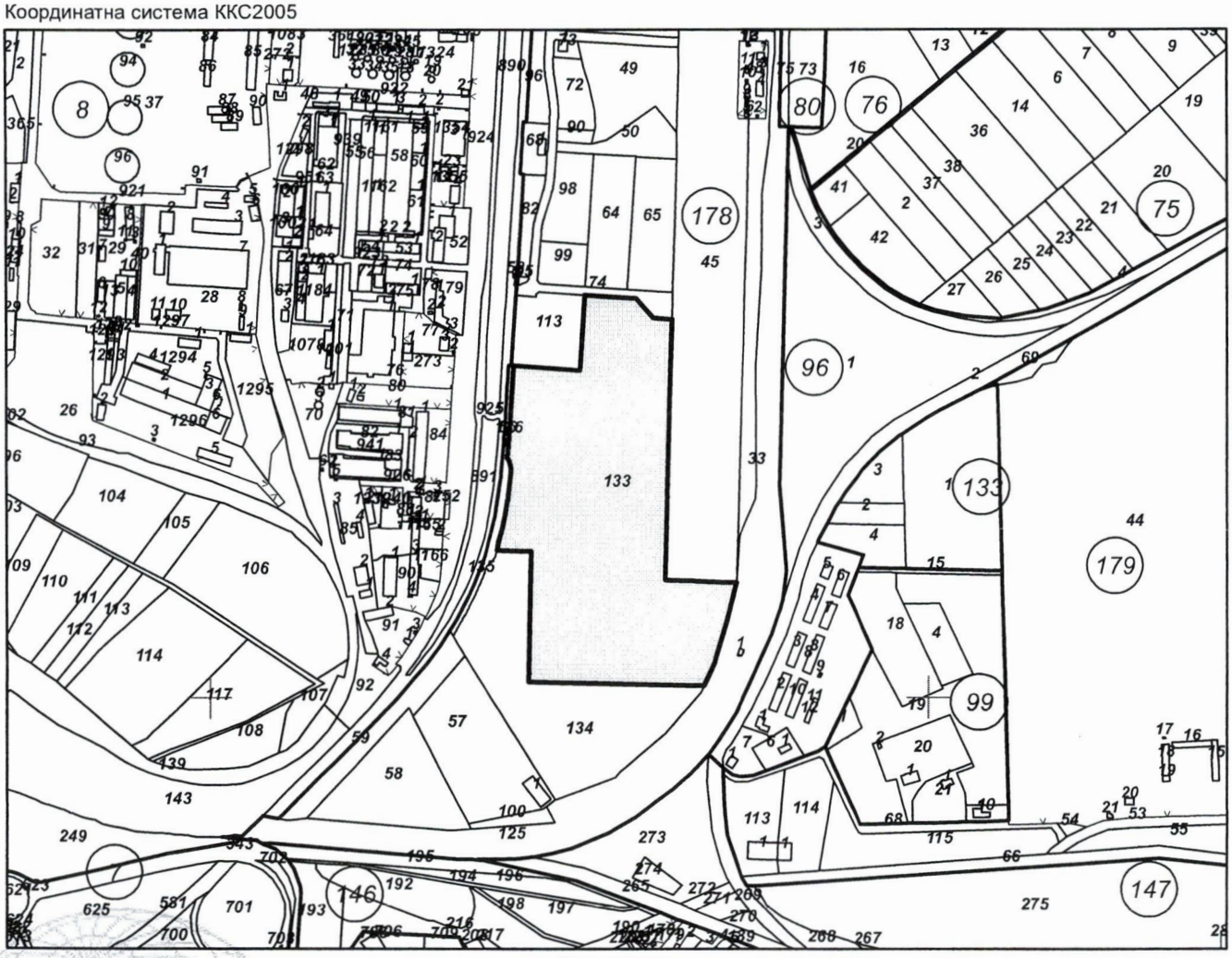
СЛУЖБА ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР - ГР. РУСЕ
7000, Ул. "ЦЪРКОВНА НЕЗАВИСИМОСТ" №18, ет.6, 082/872035; 822145,
ruse@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ
№ 15-803023-18.07.2022 г.

Поземлен имот с идентификатор **63427.178.133**

Гр. **Русе**, общ. **Русе**, обл. **Русе**
По кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със **Заповед РД-18-91/15.12.2007 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**
Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма данни за изменение**
Адрес на поземления имот: **гр. Русе, бул. БЪЛГАРИЯ № 292, местност ОРТА ЕКЕНЛИК**
Площ: **116295 кв. м**
Трайно предназначение на територията: **Урбанизирана**
Начин на трайно ползване: **За друг обществен обект, комплекс**

Координатна система ККС2005



М 1:10000

Предишен идентификатор: **63427.178.114; 63427.178.54**
Номер по предходен план: **114, 54, квартал: 905, парцел: XXIV**

Скица **№ 15-803023-18.07.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-411026-18.07.2022 г.**

.....

ЦАНКА ЙОВЧЕВА ВЕЛИКОВА ОбА Русе

Подписан с квалифициран електронен печат Geodesy Cartography and Cadastre Agency, E
DN: C=BG, L=Sofia, O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency, OID.2.5.4.97=NTRBG-130362903, CN=Geodesy Cartography and Cadastre Agency

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Съседи: **63427.178.135, 63427.178.134, 63427.178.125, 63427.178.45, 63427.178.33, 63427.178.74, 63427.178.113, 63427.178.136, 63427.178.56**

Собственици по данни от КРНИ:
1. **000530632, ОБЩИНА РУСЕ**
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 136 том 12 рег. 4285 от 12.04.2022г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ
Няма данни за идеалните части
Акт за частна общинска собственост № 128 том 28 рег. 10770 от 17.08.2015г., издаден от СЛУЖБА ПО ВПИСВАНИЯТА-РУСЕ

Носители на други вещни права по данни от КРНИ:
няма данни

Сгради, които попадат върху имота
няма данни за сгради

Скица **№ 15-803023-18.07.2022 г.** издадена въз основа на заявление с входящ **№ 01-411026-18.07.2022 г.**
.....
ЦАНКА ЙОВЧЕВА ВЕЛИКОВА ОбА Русе

ОБЩИНА РУСЕ

ЗАПОВЕД
№ РД-01 – ..2192..../..18.07.. 2022 година

На основание чл. 129, ал. 2 от ЗУТ във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1 и чл. 16, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, Решение № 9 по Протокол № 14/13.07.2022 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията относно заявление с вх. №УТ-31-33/12.07.2022г. от Община Русе

ОДОБРЯВАМ:

Подробен устройствен план – План за регулация и застрояване (ПРЗ) на нови УПИ УПИ XXIV- 114,54 и XXV-114 в кв. 905 по плана на гр. Русе, разрешен със Заповед № РД-01-1078/20.04.2022г. на Кмета на Община Русе.

С ПР се образуват два нови УПИ XXIV- 114,54 и XXV-114 в кв. 905 по плана на гр. Русе, с отреждане за „обществено обслужващи и търговски дейности", съответстващи на проектни идентификатори 63427.178.133 и 63427.178.134, с осигурен достъп до бул. „България" чрез локално платно, с проектни идентификатори 63427.178.135 и 63427.178.136.

За УПИ XXIV-114,54 и XXV-114 в кв. 905 се определя устройствена зона „Смесена многофункционална зона – разновидност 1" (Смф1), съответстващо на ОУПО Русе, одобрен с Решение № 304, приет с протокол №14/19.11.2020г. на Общински съвет - Русе.

С ПЗ за двата УПИ се предвижда ново застрояване с ограничителни линии, разположено на по 5м от външните и вътрешни регулационни линии, с височина Н до 15м и при спазване на сервитут от ВЕЛ 110кV, преминаващ през УПИ XXV-114, на 14м от оста на крайните проводници.

С ПУП се одобряват план-схеми за водоснабдяване и канализация, електрификация и комуникационно-транспортен план, имота, като неразделна част от него по смисъла на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

Заповедта да се съобщи на заинтересованите лица по АПК и да се публикува на интернет страницата на Община Русе на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Заповедта като индивидуален административен акт може да бъде обжалвана съгласно чл. 215, ал. 1 и ал. 4 от ЗУТ в 14-дневен (четиринадесет) срок от съобщаването ѝ чрез Община Русе пред Административен съд – Русе.

ПЕНЧО МИЛКОВ
Кмет на Община Русе

РУМЕН ИВАНОВ ИВАНОВ
Русе 7000, ул. „Хан Аспарух" № 31
Сертификат № 100100198/14.12.2009 г. от КНОБ
моб. тел. 0899 18 54 53, E-mail: rivanov_ruse@abv.bg

Доклад №:	22- 3732	Дата на доклад:	13.7.2022
Вид на оценката :	Нова оценка	Дата на оценката :	13.7.2022

ПАЗАРНА ОЦЕНКА

Обект на оценяване :

Право на собственост върху недвижим имот, представляващ :

ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ върху ПИ 63427.178.133

Адрес на оценявания обект : гр. Русе бул. "България", местност Орта Екенлик, ПИ 63427.178.133

Възложител : **ОБЩИНА РУСЕ**

Собственик : **ОБЩИНА РУСЕ**

Становище за стойността:

Обект на оценка	Приета площ	Пазарна стойност			
		Стойност на обекта		Стойност на кв.м	
	кв. м				
ПИ 63427.178.133	116 295,00	3 073 000 €	6 010 300 лв.	26,42 €	51,68 лв.
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ върху ПИ - Буферен паркинг без сгради	114 550,00	885 939 €	1 732 745 лв.	7,73 €	15,13 лв.
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на Два броя санитарно-битови сгради	420,00	13 295 €	26 000 лв.	31,65 €	61,90 лв.
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на Обществено-обслужваща сграда за магазин и/или ресторант	1 225,00	41 405 €	80 980 лв.	33,80 €	66,11 лв.
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на контролно-пропускателен пункт/административна сграда	100,00	3 380 €	6 610 лв.	33,80 €	66,10 лв.
ОБЩО ОПС:	**116 295,00**	**944 019 €**	**1 846 335 лв.**	**8,12 €**	**15,88 лв.**

Изведените по-горе стойности не третират ДДС.

rev™ Recognised European Valuer
Rumen Ivanov
REV-BG/CIAB/2024/12
TEGoVA

Управител фирма:
Румен Иванов

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Обект на оценка	**Пазарен подход**		К1	**Изведена пазарна стойност**	
	Метод на пазарните аналози				
ПИ 63427.178.133	3 073 000 €	6 010 300 лв.	1,00	**3 073 000 €**	**6 010 300 лв.**

Коментар:	Определяме тегловен коефициент за метода на пазарните сравнения - тегловен коефициент К1 = 1.00. Не се прилага втори подход за оценка.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ЗА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ НА ОЦЕНЯВАНИЯ ОБЕКТ

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА ПАЗАРНАТА СТОЙНОСТ

Обект на оценка	**НОРМАТИВНА СТОЙНОСТ НА ПРАВОТО НА СТРОЕЖ**		К1	**Пазарен подход**		К2	**Изведена пазарна стойност**	
	Метод на нормативната стойност			Метод на пазарните аналози				
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ върху ПИ - Буферен паркинг без сгради			0,00	885 939 €	1 732 745 лв.	1,00	**885 939 €**	**1 732 745 лв.**
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на Два броя санитарно-битови сгради	18 060 €	35 320 лв.	0,50	8 530 €	16 680 лв.	0,50	**13 295 €**	**26 000 лв.**
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на Обществено-обслужваща сграда за магазин и/или ресторант	57 930 €	113 300 лв.	0,50	24 880 €	48 660 лв.	0,50	**41 405 €**	**80 980 лв.**
ОТСТЪПЕНО ПРАВО НА СТРОЕЖ на контролно-пропускателен пункт/административна сграда	4 730 €	9 250 лв.	0,50	2 030 €	3 970 лв.	0,50	**3 380 €**	**6 610 лв.**
ОБЩО:	**80 720 €**	**157 870 лв.**		**921 379 €**	**1 802 055 лв.**		**944 019 €**	**1 846 335 лв.**

Коментар:	За нуждите на доклада са извършени изчисления по два метода, Метод на Нормативната стойност и Метод на Сравнителната стойност, като за извеждане на Пазарната стойност е прието съотношение на методите 50 % : 50 %.

ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНА РУСЕ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
7013, ГР.РУСЕ, УЛ.КОТОВСК №1

Изх. № 6806006023 / 19.07.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА РУСЕ

ЕИК по БУЛСТАТ 000530632

Адрес за кореспонденция
пл. СВОБОДА № 6, гр. РУСЕ 7000

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение 2 от ЗМДТ за имот с партиден № 6806F120282, находящ се в 7000 гр.РУСЕ бул.БЪЛГАРИЯ N: 292, планоснимачен номер 133 от ..... квартал ....., УПИ парцел БУФЕРЕН ПАРКИНГ одобрен през ..... г. , идентификатор на поземления имот 63427.178.133 и представляващ

Обект	площ, кв.м	мазе, кв.м	таван, кв.м	ид. части	ДО за собственика	ДО на за обекта
Земя идентификатор: 63427.178.133	114 600,00			1/1	3 862 020,00	3 862 020,00

данъчната оценка на гореописания имот е: 3862020.00 лв. словом
ТРИ МИЛИОНА ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ И ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

за собственика е: 3862020.00 лв. словом
ТРИ МИЛИОНА ОСЕМСТОТИН ШЕСТДЕСЕТ И ДВЕ ХИЛЯДИ И ДВАДЕСЕТ ЛВ. И 00 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - собственици / ползватели

Име, презиме, фамилия	ЕГН / ЛНЧ	Общо по вид задължение, лв.
ОБЩИНА РУСЕ - собственик	000530632	Няма непогасени задължения

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2022 г.
Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).
Настоящото се издава по искане Вх. № 6806006023/19.07.2022 г., за да послужи пред АВП
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РУСЕ , актуални към 19.07.2022 г.

Подпис: .....
Издал: Виргиния Стоилова

Община Русе КМЕТ

ОБЛАСТ РУСЕ
ОБЩИНА РУСЕ
ДИРЕКЦИЯ МДТ
7013, ГР.РУСЕ, УЛ.КОТОВСК №1

Изх. № 6806006022 / 19.07.2022 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ДАНЪЧНА ОЦЕНКА ПО ЧЛ.264, АЛ.1 ОТ ДОПК

Настоящото удостоверение се издава на основание чл. 3 от Приложение № 2 към ЗМДТ и чл. 264, ал. 1 от ДОПК на

ОБЩИНА РУСЕ

ЕИК по БУЛСТАТ 000530632

Адрес за кореспонденция
пл. СВОБОДА № 6, гр. РУСЕ 7000

в уверение на това, че съгласно нормите за оценка по Приложение №2 от ЗМДТ за имот , находящ се в 7000 гр.РУСЕ бул.БЪЛГАРИЯ N: 292, планоснимачен номер 133 от ..... квартал ....., УПИ парцел ..... одобрен през г., идентификатор на поземления имот 63427.178.133

Данъчната оценка на правото на строеж за

Обект	ид.част	площ, кв.м.	мазе, кв.м.	таван, кв.м.	Данъчна оценка
Други нежилищни обекти САНИТАРНИ ПОМЕЩЕНИЯ, ет. 1 идентификатор:	1/1	210,00			18 358,70
Други нежилищни обекти САНИТАРНИ ПОМЕЩЕНИЯ, ет. 1 идентификатор:	1/1	210,00			18 358,70
Търговски обект ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАЩА СГРАДА, ет. 1 идентификатор:	1/1	1 225,00			149 929,60
Други нежилищни обекти КПП, ет. 2 идентификатор:	1/1	100,00			8 742,30

за срок БЕЗСРОЧНО, считано от 19.07.2022 г. върху гореописания имот е: за оценяваното вещно право на строеж 195389.30 лв. словом
СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 30 СТ.

за 1/1 идеална част от него 195389.30 лв. словом:
СТО ДЕВЕТДЕСЕТ И ПЕТ ХИЛЯДИ ТРИСТА ОСЕМДЕСЕТ И ДЕВЕТ ЛВ. И 30 СТ.

На основание чл.264, ал.1 от ДОПК, след извършена проверка удостоверявам, че лицата - прехвърлители

1. ОБЩИНА РУСЕ , ЕГН/БУЛСТАТ: 000530632 - няма непогасени задължения за имота

Удостоверението за данъчна оценка е валидно до 31.12.2022 г.

Прехвърлянето или учредяването на вещни права върху недвижими имоти или наследствени права, включващи недвижими имоти, включването на недвижими имоти или вещни права върху недвижими имоти като непарични вноски в капитала на търговски дружества, вписването на ипотека или особен залог се допуска, ако прехвърлителят, съответно учредителят, ипотекарният длъжник или залогодателят представи декларация, че няма непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични държавни и общински задължения (чл. 264, ал. 1 ДОПК).

Настоящото се издава по искане Вх. № 6806006022/19.07.2022 г., за да послужи пред АВП
Удостоверението се издава по данни на ОБЩИНА РУСЕ , актуални към 19.07.2022 г.

Подпис: .....
Издал: Виргиния Стоилова

КМЕТ

ПРОТОКОЛ №30

ОТ ЗАСЕДАНИЕ НА КОМИСИЯТА ПО ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

СЪСТАВ НА КОМИСИЯТА*

ПРЕДСЕДАТЕЛ:	Асен Даскалов	- общински съветник
ЧЛЕНОВЕ:	1. Илиян Илиев	- общински съветник
	2. Иван Иванов	- общински съветник
	3. Елисавета Досева	- общински съветник
	4. Милко Борисов	- общински съветник
	5. Елеонора Николова	- общински съветник
	6. Златомира Стефанова	- Зам.-кмет на Община Русе
	7. инж. Магдалина Илиева	- Зам.-кмет на Община Русе
	8. арх. Иван Ениманев	- Гл. архитект на Община Русе
	9. Мирослава Маркова	- Директор дирекция УС
	10. Александър Стефанов	- Главен юрисконсулт ПНО

* *Съставът на Комисията по общинска собственост е определен с Решение №7, прието с протокол №2/05.12.2019 г. на Общински съвет – Русе, Заповед №РД-01-45/08.01.2020 г. на Кмета на Община Русе, изменена със Заповед №РД-01-1858/24.07.2020 г. на Кмета на Община Русе, Заповед №РД-01-84/14.01.2021 г. на Кмета на Община Русе, Решение №495, прието с протокол №21/22.04.2021 г. на Общински съвет – Русе, Заповед №РД-01-1332/19.05.2021 г. на Кмета на Община Русе и Заповед №РД-01-1430/25.05.2022 г. на Кмета на Община Русе*

I. Откриване на заседанието.

МЯСТО НА ПРОВЕЖДАНЕ: гр. Русе, пл. Свобода №6, ет. 3, Заседателна зала

ДАТА И ЧАС НА ПРОВЕЖДАНЕ: 19.07.2022 г. – 14,00 часа

ОТСЪСТВАЩИ: няма

ЗАБЕЛЕЖКА: Александър Стефанов присъства на разглеждането и гласуването на точките от дневния ред от №7 до №15 включително.

- **Точка 15 от дневния ред**

• **Документ**	
Подател	Община Русе
Относно	Откриване на процедура за провеждане на публично оповестен присъствен конкурс за учредяване възмездно право на строеж за изграждане на „буферен паркинг“, включително обслужващи сгради и инфраструктура – паркинг, санитарно-битова сграда – 2 броя, обществено-обслужваща сграда за магазин и заведение за обществено хранене, контролно-пропусквателен пункт, в ПИ с идентификатор 63427.178.133 по КККР на гр. Русе, с площ от 116 295 кв.м., с адрес гр. Русе, бул. „България“ №292, местност „Орта Екенлик“, предмет на АЧОС №10531/19.07.2022 г., по реда на чл. 37, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската.
Подготвил	Цанка Великова – Главен експерт в отдел ОбСЗ

Фактическо състояние:

Община Русе е собственик на ПИ № 63427.178.114 и ПИ 63427.178.54 (по-късно преобразувани в ПИ 63427.178.133, 63427.178.134, 63427.178.135 и 63427.178.136) по КККР на град Русе, с обща площ от 165,123 дка. Изработен и одобрен е ПУП-План за регулация и застроятавне, съгласно който от ПИ № 63427.178.114 и ПИ 63427.178.54 са обособени четири нови имота, в два от които (ПИ 63427.178.135 и ПИ 63427.178.136) ще се обособи локално платно за транспортен достъп, а другите два имота са урегулирани съответно в новообразувани УПИ XXIV114,54, кв. 905 (ПИ 63427.178.133 по КК на гр. Русе) и УПИ XXV-114 в кв. 905 (ПИ 63427.178.134 по КК на гр. Русе), с площи, съответно 116 295 кв.м. и 45 172 кв.м., и с отреждане на имотите “за друг обществен обект, комплекс”.

За новообразуваните съгласно Заповед за одобряване на ПУП № РД-01-2192/ 18.07.2022 г. на Кмета на община Русе имоти с идентификатори 63427.178.133, 63427.178.134, 63427.178.135 и 63427.178.136 по КККР на гр. Русе са издадени Актове за частна общинска собственост.

Имотите са незастроени, разположени в източната периферия на гр. Русе, източно от бул. „България“ и западно от ЖП линията за Румъния, в границите на кв. 905 в гр. Русе.

Намерението на Община Русе е в имот с идентификатор 63427.178.133 (УПИ XXIV114,54) да бъде изграден „буферен паркинг“, чиято основна роля е да осигурява изчакването на тежкотоварни автомобили, автобуси и други ППС, преди преминаването им на границата с Румъния през „Дунав мост“. По този начин трябва да се освободят улиците, съвпадащи по трасе с главен път I-2 (E70) от колони изчакващи (бавнопридвижващи се) автомобили, които създават затруднения и многобройни рискове за безопасността на движението в гр. Русе.

Съгласно приложеният ПУП-ПРЗ, в УПИ XXIV114,54 се предвижда свободно застрояване с ограничителни линии на застрояване, за изграждане на: буферен паркинг за МПС; заведения за хранене; търговско-обслужващи и битови сгради; вътрешни пътища, площадки и благоустрояване; трафопост, ЛПСОВ и др. съоръжения на техническата инфраструктура.

Продължава на стр. 121

Във връзка с нормалното функциониране на съоръжението „буферен паркинг“, в имота следва да бъдат осигурени най-малко 600 бр. паркоместа за товарни автомобили и 80 паркоместа за леки автомобили, с бетонова настилка и осигурено осветление, както и за ползвателите на паркинга да бъдат изградени:

- Два броя санитарно-битови сгради (на един етаж), всяка с площ до 210 кв. м;
- Обществено-обслужваща сграда за магазин и/или ресторант (на един етаж) с приблизителна площ 1225 кв. м.;
- контролно-пропускателен пункт/административна сграда на два етажа с разгърната застроена площ до 100 кв.м.,

както и съпътстващи съоръжения: изгребни резервоари, каломаслоуловител, трафопост, площадка за дизел-генератор, площадкови мрежи, вътрешни пътища, озеленени площи и други съоръжения на техническата инфраструктура, необходими за нормалното функциониране на съоръжението и съобразно конкретните предвиждания на инвестиционния проект.

След проведени обсъждания и изслушване на предложенията на членовете на комисията по настоящата точка от дневния ред, Председателят оформи и предложи на гласуване следното:

Становище: **Комисията** ***дава своето съгласие*** за откриване на процедура за провеждане на публично оповестен присъствен конкурс за учредяване възмездно право на строеж за изграждане на „буферен паркинг“, включително обслужващи сгради и инфраструктура – паркинг, санитарно-битова сграда – 2 броя, обществено-обслужваща сграда за магазин и заведение за обществено хранене, контролно-пропусквателен пункт, в ПИ с идентификатор 63427.178.133 по КККР на гр. Русе, с площ от 116 295 кв.м., с адрес гр. Русе, бул. „България“ №292, местност „Орта Екенлик“, предмет на АЧОС №10531/19.07.2022 г., по реда на чл. 37, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, след решение на Общински съвет – Русе.

Гласуване по предложеното становище:

Гласували: 11 души, от тях: *“ЗА” – 8, “ПРОТИВ” – 3, “ВЪЗДЪРЖАЛИ СЕ” – 0.*

Решение на комисията: Становището се приема единодушно.

Забележки: .....

Председател: .....
/Асен Даскалов/

Изготвил,
техн. секретар: .....
/Цанка Великова/