

ЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ВЕЛИКОТЪРНОВО
ПЛОЩ, КОД 5000

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

09-00-3915 10.06.2020 г.

ЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА

В. № 586 / 18.07.2020

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. Даниел Димитров Панов – Кмет на Община Велико Търново

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване

до: ПК по ИПУОР-60
ПК по УТМ
ПК по ОС

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

12.07.20

Съгласно разпоредбата на чл.4, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост „при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията, се определя прилежаща площ към сградата“. Следва да се посочи, че понятието “прилежаща площ” в областта на устройственото право се отнася само до сгради, които са изградени в режим на комплексно застрояване по смисъла на чл.22, ал.1 от ЗУТ.

Легалната дефиниция за комплексно застрояване е установена в разпоредбата на §5, т.23 от ДР на ЗУТ, като същото представлява застрояване в големи урегулирани поземлени имоти на групи от сгради, които се разполагат свободно стоящи или допсени една до друга. Същевременно, съгласно §1, т.2 от ДР на ЗУЕС „прилежаща площ към сграда в режим на етажна собственост е част от територията на поземлен имот с комплексно застрояване, в който е построена сградата в режим на етажна собственост и която включва заедно или поотделно обекти като озеленени площи, площадки за игра, места за паркиране и други“. Прилежащата площ се определя от кмета на общината по негова инициатива или по искане на заинтересованите лица по реда на Наредба № 6 от 18 септември 2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството. При определянето на прилежащата площ кметът на общината издава заповед, придружена от скица, с която се определят границите и предназначението на площта. Вече определената прилежаща площ, по аргумент от нормата на чл.4, ал.4 от ЗУЕС, се предоставя за поддържане и използване от съответната етажна собственост при условия и по ред, определен с наредба на общинския съвет.

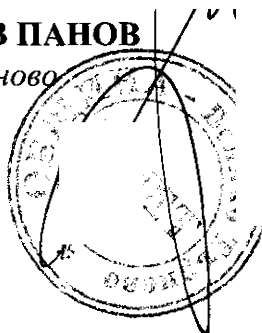
С оглед на гореизложеното и на основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, чл.4, ал.4 от ЗУЕС, чл.7, ал.1 от Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване във връзка с чл.22, ал.1 от ЗУТ, Ви предлагам да вземете следното

РЕШЕНИЕ

На основание чл.21, ал.2 от ЗМСМА, чл.4, ал.4 от ЗУЕС, чл.7, ал.1 от Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване във връзка с чл.22, ал.1 от ЗУТ Великотърновски общински съвет приема Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

инж. ДАНИЕЛ ДИМИТРОВ ПАНОВ

Кмет на Община Велико Търново



ДОКЛАД

от инж. Даниел Димитров Панов – Кмет на Община Велико Търново

ОТНОСНО: Предложение за приемане на Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване

I. Причини, които налагат приемането на Наредбата:

Съгласно разпоредбата на чл.4, ал.1 от Закона за управление на етажната собственост „при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията, се определя прилежаща площ към сградата“. Понятието „прилежаща площ“ в областта на устройственото право се отнася само до сгради, които са изградени в режим на комплексно застрояване по смисъла на чл.22, ал.1 от ЗУТ.

Прилежащата площ се определя от кмета на общината по негова инициатива или по искане на заинтересованите лица по реда на Наредба № 6 от 18 септември 2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството. При определянето на прилежащата площ кметът на общината издава заповед, придружена от скица, с която се определят границите и предназначението на площта. Вече определената прилежаща площ, по аргумент от нормата на чл.4, ал.4 от ЗУЕС, се предоставя за поддържане и използване от съответната етажна собственост при условия и по ред, определен с наредба на общинския съвет.

II. Поставени цели:

С представеното предложение за решение се цели да се изпълни волята на законодателя, който в чл.4 от Закона за управление на етажната собственост е предвидил условията и реда за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежаща площ към сграда от съответната етажна собственост да бъдат регламентирани с наредба, приета от общинския съвет.

III. Финансови средства, необходими за прилагане на новата уредба:

За прилагане на Наредбата за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване не са необходими допълнителни финансови средства.

IV. Очаквани резултати:

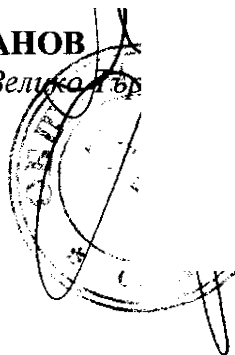
С приемането на подзаконовия нормативен акт ще бъдат предвидени условия и ред за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване. По този начин ще

бъде предоставена възможност съответната етажна собственост да поддържа и използва междублоковото пространство в конкретни граници и по определен начин, което ще способства за подобряване стопанисването и естетическия облик на прилежащите площи към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

V. Анализ за съответствие с правото на Европейския съюз:

Представеният проект на Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване е в съответствие с българското и европейското законодателство.

инж. ДАНИЕЛ ПАНОВ
Кмет на Община Велико Търново



НАРЕДБА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ, ПРЕДОСТАВЯНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ КЪМ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В КВАРТАЛИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ

Глава първа Общи положения

Чл.1. (1) С тази наредба се предвиждат условията и реда за определяне, поддържане и използване на прилежаща площ – частна общинска собственост към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

(2) Прилежаща площ към сграда се определя при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост не може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за устройство на територията.

Чл.2. (1) Прилежащата площ се определя със заповед на Кмета на Община Велико Търново по искане на заинтересованите лица или по негова инициатива по реда на Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

(2) При определяне на прилежащите площи към съществуващи сгради, се ползва практическият начин по Приложение № 1 на Наредба № 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Глава втора Предоставяне на прилежаща площ

Чл.3. (1) Определянето на прилежаща площ на сграда по инициатива на заинтересовани лица се извършва въз основа на заявление, което се внася в Община Велико Търново от председателя на управителния съвет или управителя на етажната собственост.

(2) Към заявлението по ал.1 се прилагат следните документи:

1. заверено от председателя на управителния съвет (управителя) копие от протокола на общото събрание, на което е прието решението, включващо предложение за начина на ползване на прилежащата площ;

2. информация за броя на секциите (входовете) и броя на етажите на сградата.

(3) В случаите, когато жилищната сграда е с повече от един вход определянето на прилежаща площ към сградата може да стане, след провеждане на съвместно общо събрание на всички входи и вземане на решение за избор на предназначението на прилежащата площ или след представяне на отделни решения на съответните общи събрания.

Чл.4. (1) Кметът на Община Велико Търново или оправомощено от него лице проверява получената информация по чл. 3, ал. 2.

(2) В случай, че са изпълнени предвидените изисквания, в 14-дневен срок от датата на внасяне на заявлението, Кметът на Община Велико Търново издава заповед, придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ.

(3) Ако се установи, че предоставените данни не отговарят на изискванията, Кметът на Община Велико Търново указва на управителния съвет (управителя) на съответната етажна собственост да отстрани в 7-дневен срок непълнотите или неточностите. Заповед,

придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, се издава в 14-дневен срок от датата на отстраняване на непълнотите или неточностите.

Чл.5. (1) Кметът на Община Велико Търново служебно инициира процедура за определяне на прилежащата площ на сграда или група от сгради, когато това се налага от обстоятелства, свързани с оптималното изпълнение на програми за реструктуриране на жилищни комплекси, като писмено уведомява председателите на управителните съвети или управителите на съответната етажна собственост.

(2) В случаите по ал. 1 председателите на управителните съвети или управителите на съответна етажна собственост представят в Община Велико Търново в 14-дневен срок от датата на получаване на уведомлението необходимата информация по чл. 3.

(3) Кметът на Община Велико Търново или оправомощено от него лице проверява получената информация по ал. 2 и издава заповед, придружена от копие (извадка) от кадастрален план/кадастрална карта, с която се определят границите и предназначението на прилежащата към сградата площ.

(4) При неизпълнение на задълженията по ал. 2 в указания срок Кметът на Община Велико Търново или оправомощено от него лице служебно установява броя на секциите и броя на етажите на сградата.

Чл.6. Заповедите на Кмета на Община Велико Търново, с които е определена прилежаща площ, се връчват на заинтересованите лица по реда на Административнопроцесуалния кодекс и могат да се обжалват пред Административен съд – Велико Търново.

Глава трета

Права и задължения на етажните собственици за използването и поддържането на прилежащата площ

Чл.7. Определената прилежаща площ се маркира по подходящ начин от представителите на съответната етажна собственост, както следва:

1. върху трайна асфалтова (циментова) настилка – с единична непрекъсната линия с бяла боя, други обозначителни знаци или по друг подходящ начин;
2. върху озеленени площи – с различен по цвят бордюро, други обозначителни знаци или по друг подходящ начин.

Чл.8. (1) Прилежащата площ към съществуващи сгради може да се използва за следните дейности:

1. благоустрояване, озеленяване и почистване;
2. за паркиране на автомобили на собственици, обитатели и ползватели на самостоятелни обекти в сградата, върху определени за това площи, извън тези за озеленяване;
3. оформяне места за почивка, игра на деца, с подходящо озеленяване.

(2) Когато това е предвидено с нормативен акт, дейностите по ал. 1 могат да се извършват, след издаване на изискуемите документи.

Чл.9. (1) Етажните собственици са длъжни да използват предоставената им прилежаща площ с грижата на добър стопанин, според нейното предназначение и във вид, съобразен с изискванията на тази наредба и на заповедта за предоставяне.

(2) Поддържането на прилежащата площ включва:

1. грижа за дървесната и друга растителност;
2. почистване от отпадъци, сняг, ледени висулки и други;

3. грижи за съществуващи тротоари и настилки;
 4. наблюдение на поставените съоръжения за игра, спортни съоръжения, елементи на обзавеждане на площадки за игра и сигнализиране на компетентните държавни или общински органи при установено посегателство върху тях;
 5. други дейности в общ интерес на етажната собственост.
- (3) Прилежащата площ не може да бъде обект на разпоредителни действия от страна на съответната етажна собственост, на която е предоставена.

Чл.10. Забранява се използването на прилежащата площ за:

1. производствени, търговски или други стопански дейности;
2. поставянето на гаражи;
3. ремонт на автомобили;
4. складиране на предмети, вещи, дърва за огрев, строителни материали и други;
5. изхвърляне на битови отпадъци и образуване на нерегламентирани сметища;
6. монтирането на опасни от противопожарна гледна точка огнища, барбекюта и др.
7. поставяне на къщички за домашни любимци;
8. хвърлянето и възпламеняването на бомбички и други запалителни и избухливи предмети и смеси;
9. отглеждане на животни;
10. паркиране в прилежащата площ на места, които съгласно действащия ПУП не са предназначени за това;
11. предоставяне на част от прилежащата площ по какъвто и да било начин за ползване на трети лица.
12. използването на прилежащата площ за нуждите само на един или няколко от етажните собственици или предоставянето ѝ за ползване от трети лица;
13. поставяне на огради, освен градински ажурни огради с височина до 0.5м. или жив плет.

Глава четвърта **Контрол и санкции**

Чл.11. (1) Кметът на Община Велико Търново определя със заповед служители, които да упражняват контрол по прилагане и спазване на наредбата.

(2) При констатиране на нарушение, служителите по ал. 1 съставят протокол, в който определят срок за неговото отстраняване и уведомяват управителя (управителния съвет) или конкретното физическо или юридическо лице, извършило нарушението.

(3) В случай на неизпълнение по ал. 2 се съставя акт за установяване на административно нарушение от длъжностни лица, определени със заповед на Кмета на Община Велико Търново.

(4) Въз основа на акта за установяване на административно нарушение Кметът на Община Велико Търново или упълномощен от него заместник-кмет издава наказателно постановление.

(5) Установяването на нарушенията, издаването, обжалването и изпълнението на наказателните постановления се извършват по реда на Закона за административните нарушения и наказания и Закона за управление на етажната собственост.

Чл.12. За извършени нарушения по тази наредба се налага глоба за физически лица в размер от 20 лева до 100 лева, съответно – имуществена санкция за юридическите лица в размер от 150 лева до 350 лева.

Преходни и Заключителни разпоредби

§1. В едномесечен срок от влизане в сила на тази наредба Кметът на Община Велико Търново издава заповед за определяне на служители по прилагането и спазването ѝ.

§2. Наредбата се приема на основание чл.21, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 4, ал. 4 от Закона за управление на етажната собственост и чл. 7, ал. 1 от Наредба № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

§3. Общият контрол по изпълнението на тази наредба се осъществява от Кмета на Община Велико Търново или оправомощен от него заместник-кмет.

§4. Наредбата е приета с Решение №..... по Протокол №...../
..... на Великотърновски общински съвет и влиза в сила

Председател на Великотърновски общински съвет
/Венцислав Спирдонов/

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

С Ъ О Б Щ Е Н И Е

Във връзка с чл.26, ал.2 от Закона за нормативните актове, отразяващ задължението за публикуване на проекти за приемане на нормативни актове с цел информиране на населението и прозрачност в действията на институциите, в срок от 30 дни от публикуване на настоящия проект, изх.№09-00-395/10.06.2020г., на интернет страницата на Община Велико Търново се приемат предложения и становища.

Предложения, мнения и препоръки към проекта на НАРЕДБА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ, ПРЕДОСТАВЯНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ КЪМ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В КВАРТАЛИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ се приемат на адрес в гр.Велико Търново, пл.“Майка България“ 2, Информационен център на Община Велико Търново или на e-mail адрес: mayorvt@vt.bia-bg.com .

ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

С Ъ О Б Щ Е Н И Е

Във връзка с чл.26, ал.2 от Закона за нормативните актове, задължението за публикуване на проекти за приемане на нормативни актове и информиране на населението и прозрачност в действията на институциите, 10 дни от публикуване на настоящия проект, изх.№09-00-395/10.06.2020г., в страницата на Община Велико Търново се приемат предложения и становища

Предложения, мнения и препоръки към проекта на НАГ ОПРЕДЕЛЯНЕ, ПРЕДОСТАВЯНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ КЪМ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В КВАРТАЛИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ се приемат на адрес в Велико Търново, пл.“Майка България“ 2, Информационен център на Община Велико Търново или на e-mail адрес: mayorvt@vt.bia-bg.com .



https://www.veliko-ternovo.bg/media/1161/2020-12-12-predlozhenie-naredba-privlezhata.pdf

Search...

veliko-ternovo.bg

File Edit Go to Favorites Help



ДО ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ

от инж. Даниел Димитров Панов – Кмет на Община Велико Търново

ОТНОСНО: Приемане на Наредба за определяне, предоставяне, п
използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост
с комплексно застрояване

ДО ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от инж. Даниел Димитров Панов – Кмет на Община Велико Търново

ОТНОСНО: Предложение за приемане на Наредба за определяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режими на собственост в квартали с комплексно застрояване

I. Причини, които налагат приемането на Наредбата:

Съгласно разпоредбата на чл.4, ал.1 от Закона за управление

НАРЕДБА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ, ПРЕДОСТАВЯНЕ, ПОДДЪРЖАНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПРИЛЕЖАЩАТА ПЛОЩ КЪМ СГРАДИ В РЕЖИМ НА ЕТАЖНА СОБСТВЕНОСТ В КВАРТАЛИ С КОМПЛЕКСНО ЗАСТРОЯВАНЕ

Глава първа Общи положения

Чл.1. (1) С тази наредба се предвиждат условията и реда за определяне и използване на прилежаща площ – частна общинска собственост към сграда с етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

(2) Прилежаща площ към сграда се определя при реструктуриране на комплексно застрояване и в случаите, когато сграда в режим на етажна собственост може да се обособи в отделен урегулиран поземлен имот по реда на Закона за територията.

Чл.2. (1) Прилежащата площ се определя със заповед на Кмета на Община Търново по искане на заинтересованите лица или по негова инициатива по реда на Закона за територията, № 6 от 18.09.2009г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване.

ДО

ВЕЛИКОТЪРНОВСКИ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

09-00-395 # 1 / 16.06.2020 ПРАВКА

на основание чл.26, ал.5 от Закона за нормативните актове

Във връзка с публично оповестен на официалната интернет-страница на Община Велико Търново проект на Наредба за определяне, предоставяне, поддържане и използване на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване (изх. № 09-00-395/10.06.2020г.), Ви уведомявам, че в предвидения по чл.26, ал.4 от Закона за нормативните актове 30-дневен срок, считано от публикуване на проекта (12.06.2020г.), на обявения електронен адрес на вносителя – mayorvt@vt.bia-bg.com и в деловодството, са депозираны две предложения.

1. Мнение и предложение от Стоянка Лазарова, живееща в
наш вх. № 94-СС-15808-1/24.06.2020г., препратено впоследствие с
Писмо с наш вх. № 09-00-456/25.06.2020г. от Великотърновски общински съвет.

По същество, в съдържанието на посоченото предложение се проследява конкретен случай, касаещ етажната собственост на ул. „Трети март“ № 3А в гр. Велико Търново, относно възможността за ползване на паркоместа в околблоковото пространство.

Следва да се отбележи, че площите между сградите при комплексното застрояване се устройват като паркове и градини, места за паркиране или подземни паркинги и площадки за игра. Едновременно с това, в сграда с режим на етажна собственост, необходимите места за паркиране се осигуряват по правилата на чл.37, ал.4 от Закона за устройство на територията. Предвид посоченото, с предложената за обсъждане наредба, не са и не могат да бъдат въведени други условия и ред за определяне на места за паркиране, противоречащи на нормативен акт от по-висока степен. В този смисъл, единственият, изрично споменат от вносителя на предложението текст – чл.3, ал.2 от проектната наредба – не провокира изменение в неговата редакция, доколкото същият е в синхрон с разпоредбата на чл.2, ал.2 от Наредба № 6 от 18 септември 2009 г. за определяне на прилежащата площ към сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, издадена от Министъра на регионалното развитие и благоустройството, (обн. ДВ. бр.78 от 2 Октомври 2009г.). Визираният нормативен акт регламентира условията и редът за обособяване на прилежащи площи към съществуващи сгради в режим на етажна собственост в квартали с комплексно застрояване, в т.ч. и при реструктуриране на квартали с комплексно застрояване, когато прилежащите площи не може да се урегулират като поземлени имоти по смисъла на чл.21 от Наредба № 7 от 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Същевременно, изготвеният проект на наредба урежда обществените отношения, свързани с **ползването на вече определената прилежаща площ**, намирайки основание в нормата на чл.4, ал.4 от Закона за управление на етажната собственост. С оглед на посоченото обстоятелство, разпоредбата на чл.3, ал.2 от проектния подзаконов акт, съобразява нормативно рамкираната автономия в отношенията на етажните собственици при вземане на решения, включително – за начина на ползване на прилежащата площ.

Предвид изложеното, в качеството ми на съставител на проекта, НЕ ПРИЕМАМ направеното предложение.

2. Предложение от инж. Петър Петров, домоуправител на ЕС в гр. Велико Търново, ул. „Симеон Велики“ № 1, вх. В, постъпило по електронна поща на 03.07.2020г., и препратено с Писмо с наш вх. № 09-00-478/06.07.2020г. от Великотърновски общински съвет.

Посоченото предложение съдържа искане за предвиждане на възможност собствениците на самостоятелни обекти в сграда с режим на етажна собственост да инициират изменение на подробния устройствен план на имота, включващ определената прилежаща площ.

По аргумент от разпоредбата на чл.124а, ал.5 от Закона за устройство на територията, разрешение за изработване на подробен устройствен план може да се даде по искане и за сметка от заинтересувани лица – собственици на поземлени имоти, концесионери, лица, които имат право да строят в чужд имот по силата на закон, или други лица, определени в закон. В този смисъл и доколкото проектната наредба касае имоти – общинска собственост, собствениците и ползвателите на самостоятелни обекти на сграда в режим на етажна собственост не попадат в кръга на лицата, разполагащи с право на инициатива за изменение на подробните устройствени планове.

Предвид изложеното, в качеството ми на съставител на проекта, НЕ ПРИЕМАМ направеното предложение.

**ЗА КМЕТ НА
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО**

СНЕЖАНА ДАНЕВА – ИВАНОВА

Заместник-кмет „Финанси“

/Съгласно Заповед № РД 22-911/01.07.2020г.

на Кмета на Община Велико Търново/

