

Препис-извлечение от Протокол № 8
от заседание на Общински съвет,
проведено на 28.03.2024 година

ОТНОСНО: Предварително съгласие по реда на чл. 29, ал.1 от ЗОЗЗ, с. Самоводене

РЕШЕНИЕ № 148

С Вх.№ 3273/18.08.2023 г. се предлага на общинските съветници да вземат следното Решение: „На основание чл.21, ал. 1, т.8 от ЗМСМА и чл. 29 ал. 1 от ЗОЗЗ Великотърновски общински съвет дава предварително съгласие за промяна предназначението на част от имот общинска собственост, представляващ част с площ от 97 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 65200.125.375 по КККР на с. Самоводене, целият с площ от 6 208 кв.м., ТПТ: Земеделска, НТП: Гори и храсти в земеделска земя, от която част, съгласно проект за ЧИ на ПУП-ПРЗ, одобрен с Решение № 85 по протокол № 6 от 09.08.2023 г. на Експертен съвет по устройство на територията при Община Велико Търново, е образуван поземлен имот с проектен идентификатор 65200.125.840 с проектна площ от 97 кв.м., ТПТ: Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път /съгласно приложение към Удостоверение за приет проект №25-75766-08.03.2023 г. на СГКК Велико Търново/.

С Решение № 26 на Великотърновски общински съвет, са отложени разискванията, за даване на предварително съгласие по реда на чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ за промяна на предназначението на част от имот с идентификатор 65200.125.375 по КККР на с. Самоводене от “земеделска земя” в “горски път” до представяне на ПУП, план за улична регулация, съгласно чл.14 от ЗУТ, влязъл в сила и като неизменна част от процедирането на настоящия ПРЗ, като същият бъде придружен и от план-схема за водоснабдяване на имота.

Решението на Великотърновски общински съвет е обжалвано от Възложителя в Административен съд Велико Търново, който излиза с Решение №747/01.03.2024 г., като Обявява за нищожно Решение № 26 по Протокол № 59/31.08.3023г. и връща преписката на Общинския съвет за ново произнасяне в едномесечен срок от получаване на Решението. „Разписаната в чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ компетентност на административния орган общински съвет е да даде предварително съгласие за изработване на подробен устройствен план или да откаже това предварително съгласие.“

В тази връзка Великотърновски общински съвет излага следните мотиви:

1. Съгласно ЗОЗЗ, „Чл. 29. (1) Промяната на предназначението на земеделски земи от държавния или от общинския поземлен фонд, необходими за изграждане на обекти

на техническата инфраструктура или на други обекти от лица, на които продажбата или учредяването на право на строеж или сервитути върху държавни и общински имоти се извършва без търг или конкурс по силата на закон, може да се извърши за тяхна сметка след решение за предварително съгласие на министъра на земеделието и храните, съответно на общинския съвет за изработване на подробен устройствен план, въз основа на подадено от тях заявление по образец, одобрен от министъра на земеделието и храните. С решението министърът на земеделието и храните, съответно общинският съвет определя и срока на валидност на предварителното съгласие.“

От горесцитираното следва, че основно условие за даване на предварително съгласие, съгласно чл.29, ал.1 от ЗОЗЗ за изграждане на техническа инфраструктура е:

- на лицето да му е продаден имот или да му се продаде имот от общинския поземлен фонд;
- да му се учреди право на строеж върху общински имот;
- да му се учреди сервитут върху общински имот;

Съобразно така поставените условия, чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ е неотносим и неприложим за това лице, така защото то нито е поискало или пожелало да си купи общински имот, нито е поискало да му се учреди право на строеж, нито е поискало да му бъдат учредени сервитути.

Също така от нищо и от никъде в приложената документация не става ясно и не е посочено дали изобщо лицето има правото без търг или конкурс по силата на закон да извърши за своя сметка изграждане на обект на техническата инфраструктура.

Подробно описание за начин на провеждане на гореспоменатите процедури по продажба, учредяване право на строеж, учредяване на сервитут и други са изложени в ЗОС „Глава четвърта. Придобиване и разпореждане с имоти и вещи – общинска собственост“.

2. Съгласно „Правила и нормативи за прилагане на общия устройствен план на Община Велико Търново“ (ПНПОУПОВТ), Глава трета „Последващо подробно устройствено планиране“ в чл. 37, ал. 2, т. 2 е записано „Цялостни подробни устройствени планове се изработват задължително за: територии със земеделски земи, предвидени за разширение на съществуващите населени места“.

В чл.39, т.1 от същите правила е записано „Всички планове по чл. 37, ал. 2, точки от 1 до 6 вкл. се изработват в съответствие със следните общи изисквания:1. За територии с неурегулирани поземлени имоти, както и за територии с неприложена първа регулация по предходен устройствен план, задължително се прилагат разпоредбите на чл.16 на ЗУТ без ал.7“.

От приложената документация не се вижда и не е приложен изработен задължителен „Цялостен подробен устройствен план“, съобразно горесцитирания чл. 37, ал. 2, т.2 от ПНПОУПОВТ, в който да попада и да е включен общинският имот, за който се иска даване на предварително съгласие.

От приложената проектна документация обяснителна записка с ПУП-ПР за ПИ 65200.124.814, Окончателен проект, по никакъв начин не става ясно как именно са приложени разпоредбите на „чл. 16 на ЗУТ без ал. 7“, при положение, че са задължителни за прилагане по чл. 39, т. 1 от ПНПОУПОВТ, и предвид че исканото

предварително съгласие по чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ се отнася за неурегулиран имот с неприложена първа регулация по предходен устройствен план.

3. Съгласно изискванията на ЗОЗЗ, „Чл. 17а. (1) Промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди може да се допуска за: 1. изграждане на обекти на техническата инфраструктура по смисъла на Закона за устройство на територията;“

По смисъла на ЗУТ чл.75 (1) Елементите на транспортната техническа инфраструктура се изграждат въз основа на предвижданията на общите и подробните устройствени планове, обвързано със структурата на територията.

(2) Обектите по ал. 1 се изграждат по общия ред на този закон.

Такъв подробен устройствен план, обвързан със структурата на територията, част от който е и общинският имот, за който се иска предварително съгласие, липсва или не е сведен до знанието на общинските съветници.

4. В Обяснителната записка към ПУП-ПР е записано „За осигуряване на транспортен достъп и необходимото лице към път за ПИ 65200.124.814, се отделя част от 65200.125.375 в отделен поземлен имот с предназначение „за път“.

Начинът за осигуряване на транспортен достъп, с какъвто явно възложителят иска да се сдобие при ясното съзнание, че такъв няма до неговия имот и лице, не попада в разпоредбите на чл.29, ал. 1 от ЗОЗЗ.

В Наредба за реда на придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество в чл. 80 (1) Кметът на община със заповед може да учредява право на преминаване през поземлени имоти – частна общинска собственост по реда на чл. 192 от ЗУТ.

(2) Правото на преминаване по ал. 1 се учредява след становище на Дирекция „Строителство и устройство на територията“ и проведена процедура по чл. 210 от ЗУТ.

(3) Когато преминаването е през урегулиран поземлен имот – частна общинска собственост, се представя одобрена план-схема по чл.108, ал. 2 от ЗУТ.

(4) Когато преминаването е през поземлен имот – частна общинска собственост, разположен извън границите на урбанизираната територия, се представя одобрен парцеларен план по чл. 110, ал. 1, т. 5 от ЗУТ.

5. С представения план за регулация на новообразуваният ПИ 65200.125.840 общинска собственост „за път“, към момента по груба извадка от кадастралната карта, се предвижда лице към ПИ 65200.124.814 собственост на възложителя около 30-32 л.м. и лице към новообразуваният ПИ 65200.125.840 общинска собственост „земеделска земя“ около 4,50-5,00 л.м.

Ограничаването на лицето на общинския имот към улицата на 4,50-5,00 л.м. от запад автоматично ограничава и възможността за разделяне на новообразуваният ПИ 65200.125.840 – общинска собственост „земеделска земя“ с площ от 6112 кв.м. на по-малки имоти (водено от неправилната форма на ПИ), предвид възможни бъдещи инвестиционни интереси. Ограничаването на „лицето“ на имота от запад би влошило условията на бъдещото застрояване, свързано с предназначението на територията по ОУП – за жилищно застрояване.

Съгласно Закон за собствеността „Чл. 2. Собствеността принадлежи на държавата, на общините, на кооперациите и други юридически лица и на граждани. Всички видове собственост се ползват с еднакви възможности за развитие и закрила.“

Така представеният ПУП-ПР не поставя в еднакво положение за развитие новообразувания ПИ 65200.125.840 – общинска собственост, спрямо ПИ 65200.124.814 – частна собственост.

И не на последно място в ЗОС се гласи „Чл. 11. (1) Имоти и вещи – общинска собственост, се управляват в интерес на населението в общината, съобразно разпоредбите на закона и с грижата на добър стопанин.“

Предвид гореизложеното, като добри стопани и в интерес на населението, съобразно закона, следва всички бъдещи действия и разработки по отношение за осигуряване на „лице“ и „достъп“ до имот ПИ 65200.124.814 – частна собственост да се съобразят с това, че ПИ 65200.125.840 – общинска собственост да има лице към улица от запад, не по-малко от норматива, посочен в ЗУТ.

От всички изложени по-горе мотиви, на основание чл. 21, ал.1, т. 8 от ЗМСМА, Великотърновски общински съвет отказва даването на предварително съгласие по реда на чл. 29, ал. 1 от ЗОЗЗ за промяна предназначението на част от имот общинска собственост, представляващ част с площ от 97 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 65200.125.375 по КККР на с. Самоводене, целият с площ от 6 208 кв.м., ТПТ; Земеделска, НТП; Гори и храсти в земеделска земя, от която част е образуван поземлен имот с проектен идентификатор 65200.125.840 с проектна площ от 97 кв.м., ТПТ: Земеделска, НТП: За селскостопански, горски, ведомствен път /съгласно приложение към Удостоверение за приет проект № 25-75766-08.03.2023 г. на СГКК Велико Търново/.

ВЯРНО:
/М. Филипова /

ВЕНЦИСЛАВ СПИРДОНОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ