№ 11

ДО
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГР. ТЕРВЕЛ

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ-ТЕРВЕЛ
Вх.№ ОС-09-311
дата 23.07.2025

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
от
СИМЕОН СИМЕОНОВ
КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

ОТНОСНО: Учредяване на възмездно право на пристрояване за изграждане на пристройка за „Кафе -аператив“- допълващи застрояване със ЗП-83.82 в УПИ X, кв.19 по плана на гр.Тервел, общ. Тервел.

Уважаеми общински съветници,

В Община Тервел е подадено Заявление с № ТС-18-2999/02.07.2025г. от Денислав Иванов Жеков, с адрес гр. Тервел, ЖК „Изгрев “ 11, вх. „В“,ет.1, ап.1 , за учредяване на възмездно право на строеж на пристройка за „Кафе - аперитив“ върху имот частна общинска собственост в УПИ X, кв.19 по плана на гр.Тервел, общ. Тервел.
Съгласно представената скица предложение в имота ще се изгражда допълващо застрояване за „Кафе - аперитив“ със ЗП-83.82 кв.м в УПИ X, кв.19 по плана на гр.Тервел, идентичен с ПИ 72271.501.415, който е частна общинска собственост, поради което е необходимо вашето съгласие в него да се учреди възмездно право на строеж на горепосоченото допълващо застрояване.

Съгласно чл.38, ал.2 от Закона за общинската собственост и във вр . с чл. 55а, ал.2 от НРПУРОИ в Община Тервел :

2) Право на надстрояване и/или на **пристрояване на сграда**, построена върху имот - частна общинска собственост, се учредява от кмета на общината без търг или конкурс на собственика на сградата, както и на собственици на жилища в сгради - етажна собственост, или на техни сдружения, по ред, определен от общинския съвет в наредбата по чл. 8, ал. 2.

Предвид гореизложеното и на основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА и чл.38, ал.2 от ЗОС, чл.44,ал.1,т.3 и чл.55а,ал.2 от НРПУРОИ, предлагам Общински съвет Тервел да вземе следния проект за,

Р Е Ш Е Н И Е:

1. Общински съвет Тервел , дава съгласие , Кмета на община Тервел да учреди възмездно и пожизнено право на строеж на Денислав Иванов Жеков с адрес гр. Тервел, ЖК „Изгрев “ 11, вх. „В“,ет.1, ап.1 за дапълващо застрояване на „Кафе - аперитив“ със ЗП-83.82 кв.м върху имот частна общинска собственост в УПИ Х, кв.19 , идентичен с ПИ 72271.501.415 по КККР на гр.Тервел, общ. Тервел.

2. Одобрява пазарна оценка за учредено право на строеж за дапълващо застрояване на „Кафе - аперитив“ със ЗП-83.82 кв.м на стойност : 3772.00лв. /три хиляди седемстотин седемдесет и два лв. и нула стотинки/

3. Възлага на Кмета на Община Тервел да извърши последващи съгласно закона действия.

ЗЗЛД

КМЕТ НА ОБЩИНА ТЕРВЕЛ: _____

/инж.Симеон Симеонов/

ОБЩИНА КМЕТ ТЕРВЕЛ

Изготвил : Георги Русенов

ЗЗЛД

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ - ГРАД ТЕРВЕЛ

Тервел-9450,ул."Св.СВ.Кирил и Методи"№ 8, Номератор05751/2070,2075 , факс 2391,e-mail:tervel2000@yahoo.com

Г. Рясенов 03.07.2025

ЗЗЛД

ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

Рег № ТС-18-2999

Дата 02.07 2025 г.

ЗАЯВЛЕНИЕ

От Даниелов Иванов Жеков

Адрес: гр. Тервел ул. к. Изгрев 11

тел: 0897931535

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,

Моля да ми се преодотъли право на строеж с площ 83,82 м² за каждое апартаментно застрояване в УПИ-X — кв. 19 по плана на гр. Тервел ПИ - 72271.501.415

Дата: 02.07.2025

Подпис: ЗЗЛД

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

КЪМ ПРОЕКТ ЗА ДОПЪЛВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ: КАФЕ – АПЕРИТИВ В УПИ - X, КВ.19 ПО ПЛАНА НА ГРАД ТЕРВЕЛ, ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

ЧАСТ: АРХИТЕКТУРНА
ФАЗА: ТЕХНИЧЕСКИ ПРОЕКТ

Проектът е изготвен въз основа скица с виза на Главния архитект на Община Тервел и задание на Възложителя. Във визата намерението е конкретизирано като „кафе- аперитив". По същество се касае за допълващо застрояване на същото правно основание – чл. 41 ал.2 от ЗУТ.

Постройката е допълващо застрояване и е на един етаж. Ситуирана в северната част на имота и няма връзка със същетвуващата жилищна сграда. Долепя се по северозападната и югозападната фасада на фуга. По северозападната странична границата със съседи УПИ - I е на калкан придружено с нотариална заверена декларация за съгласие. От дъното на имота отстрои на мин.15.80м. и достига до югозападната улична регулация. При отчитане на съществуващата постройка и проектната застройка, за имота се установяват следните устройствени показатели: **Плътност на застрояване – 30%, К инт.- 0.30; Озеленена площ -40%.** Очевидно всички показатели са под нормативните.

ФУНКЦИОНАЛНО РЕШЕНИЕ

Проектът е изготвен в пълно съответствие с част „технологична" и заданието на Възложителя за асортимента на предлаганите ястия. Функционално сградата представлява търговски обект. В така проектирания обект за обществено хранене ще се приготвят основно скара, салати и дюнери. Има два входа за клиенти от съществуваща улица от югозапад и за зареждане и персонала от североизток. Така проектираният обект съдържа: търговска зала, подготвителна, санитарен възел за клиенти и персонала, складово помещение. Всички помещения са съобразени с височината на стрехата на съществуващата жилищна сграда и моделирания терен около нея. Довършителните работи подробно е показано в проекта. В търговския обект ще работят постоянно до двама души.

КОНСТРУКТИВНО РЕШЕНИЕ

Конструктивно постройката се решава със стоманобетонов скелет, ограждащи тухлени стени и двускатен покрив, с покривка от битумни керемиди. Отводняването на покрива е външно, чрез водосточни улуци и тръби. Фасадната дограма ще се изпълни с PVC профили /петкамерни/ и остъкляване с двойни стъклопакети.

По чл. 137 ал.1 т.5 буква „в" от ЗУТ и чл. 10 от Наредба 1 за номенклатурата на видовете строежи строежът е **ПЕТА КАТЕГОРИЯ**.

ТЕХНИКО ИКОНОМИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ:

1. ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ - - 83.82 М2 - пристройка ЗП-сбщ,

Плътност на застрояване – 30%, К инт.- 0.30; Озеленена площ -40%.

ПРОЕКТАНТ:
арх. Ялчън Риза

ЗЗЛД

Изготвен съгласно чл. 58 от ЗОС

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО

ОБЩИНСКА АДМИНИСТРАЦИЯ гр.Т Е Р В Е Л

ОДОБРЯВАМ: ЗЗЛД

(подпис и печат)

КМЕТ /инж.В.Алаев/

(име и фамилия)

Вписан под № 117 том II
Вх. регистър № 833 от 10.05.2003
№ 332 сек
Описната книга
Бния по описанията

регистър .....

картотека .....

досие (РЗ) .....

АКТ № 583

ЗЗЛД

ЗА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

частна

(ПУБЛИЧНА, ЧАСТНА)

на недвижим имот, находящ се в гр.Тервел,ул."Дунав"

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	26.03.2003 г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59 от ЗОС
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	дворно място застроено и незастроено с площ от 510 кв.м
4. БИВШ СОБСТВЕНИК НА ИМОТА	няма
5. СЪСОБСТВЕНИЦИ - ИМЕ, АДРЕС	няма
6. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	няма
7. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	гр.Тервел,ул."Дунав" кв.19 парцел X по ПУП на гр.Тервел
8. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	ул."Дунав",парцел I,парцел IX и парцел II

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ВЪРХУ ИМОТА:

Договор за отстъпено право на строеж на Филип Атанасов Маринов от 30.07.1984 годино на ИК на ОБНС гр.Торвел.

(Акт за предоставяне, право, срок, приобретатели)

10. РАЗПОРЕЖДАНИЯ С ИМОТА (С ЧАСТ ОТ ИМОТА):

(Акт за разпореждане, описание, приобретатели)

11. ИМОТЪТ Е ВКЛЮЧЕН В КАПИТАЛА НА ТЪРГОВСКО ДРУЖЕСТВО:

(Акт, правно основание, дружество)

12. АКТОСЪСТАВИТЕЛ (трите имена и длъжност):

Гинка Николова Колева – ст.специалист "ДС"

ЗЗЛД

(подпис)

13. ЗАБЕЛЕЖКИ:

6

СКИЦА № 540

Мащаб 1 : 1000

на УПИ X общ кв. 19

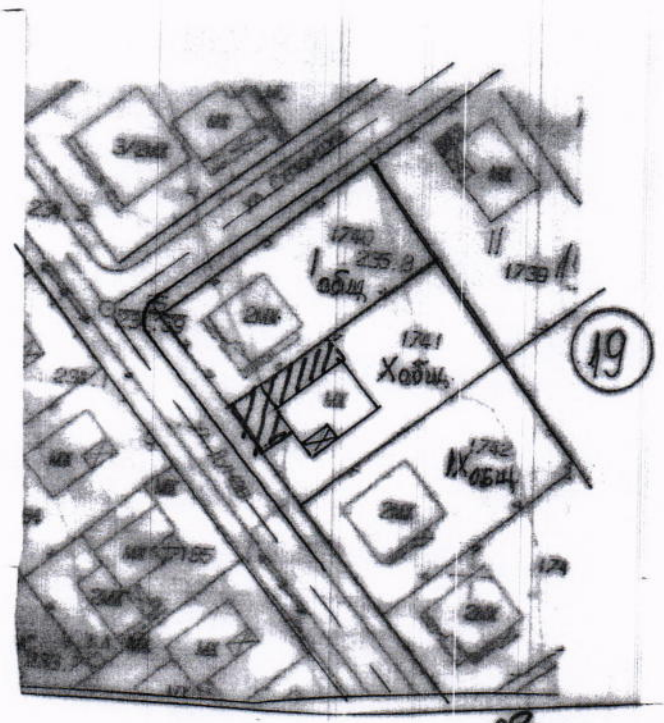
По плана на с./гр./ гр. Тервел

Община Тервел имота е собственост на: Денислав Иванов Жеков вх. р. №400/10.03.2022г. акт №13 том II дело №137

РП / и КП/ са одобрени със заповед № 1181/13.12.1983г.

Копирал: Д. Славова

Гр.Тервел 02.10.2024 год.



Виза:

На основание чл. 140 вов врѣзка с чл. 41 ал. 2 и чл. 42 ал. 2 от ЗУТ се разрешава изготвяне на проект за кафе-аперитив по общата граница с УПИ I /приложена е декларация/. Да се спазят устр. показатели, съответна зона УСМ.

Да се представят стр. книжа по чл. 144 от ЗУТ.

02.10.2024г.

Гл. архитект: (арх. Ем. Добрева)

ЗЗЛД

КАМАРА НА НЕЗАВИСИМИТЕ ОЦЕНИТЕЛИ В БЪЛГАРИЯ

Сертификат

ЗА ОЦЕНИТЕЛСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Рег. № 100100711 от 14 декември 2009 год.

ВАЛЕРИ ХРИСТОВ НИКОЛОВ

роден на 16 август 1965 год. в гр. Добрич, община Добрич

ЗА ОЦЕНКА
на недвижими имоти

Настоящият Сертификат е издаден въз основа на
Лиценз № 2339 от 06.12.1993 год. от Агенцията за приватизация

33ЛД

Людмил Симов

Председател на УС на КНОБ

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА СПРАВЕДЛИВА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВОТО НА СТРОЕЖ ЗА ОБЕКТ:" Кафе аперитив в УПИ X,кв.19" по плана на гр.Тервел –общинска собственост

I.Възложител на оценката:ОБЩИНА ТЕРВЕЛ , Булстат 000852925,

II.Собственик на земята в засегнатите недвижими имоти : ОБЩИНА ТЕРВЕЛ

III.Цел на оценката: Определяне на справедливата пазарна стойност на отстъпеното правото на строеж в имот общинска собственост.

IV.Обект на оценката:

-1. СПС на отстъпеното правото на строеж за ОБЕКТ: " Кафе аперитив в УПИ X,кв.19" по плана на гр.Тервел –общинска собственост

V.Дата на оценката: 22.07.2025 г.

VI.Общи дании за обекта на оценката: ОБЕКТ: " Кафе аперитив в УПИ X,кв.19" по плана на гр.Тервел –общинска собственост

VII.Оценка по метода на вечна рента:

За определяне на пазарната стойност се използват данни базирани на получаван наем . За целта е използвана тарифата за наемна цена на общинско имущество в посочените участъци равен на 3.00лв/кв.м. изчислен по формулата: СПС=0.75 х (Пс х R) / r , Където Пс-площ , R –е получения наем, r-норма на капитализация

- за ОБЕКТ: " Кафе аперитив в УПИ X,кв.19" по плана на гр.Тервел –общинска собственост

Площ **-83.82м** , R=**3.00лв/кв.м.** , r-**5%** или

СПС= 0.75 х (83.82 х 3.00)/5%=3771.90лв

КРАЙНАТА ПАЗАРНА СТОЙНОСТ НА ОТСТЪПЕНОТО ПРАВО НА СТРОЕЖ В ИМОТ ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ ЗА ОБЕКТ: " Кафе аперитив в УПИ X,кв.19" по плана на гр.Тервел

ОПРЕДЕЛЯМ НА: 3772 ЛЕВА
словом: / ТРИ ХИЛЯДИ СЕДЕМСТОТИН СЕДЕМДЕСЕТ И ДВА ЛЕВА /

Оценката е валидна в срок до една година, при ненастъпили промени. Експертната оценка е съставена в два еднообразни екземпляра на една страница, по един за възложителя и лицензирания оценител.

Камара на независимите оценители в България
Оценителска правоспособност
недвижими имоти
Регистр. № 100100711 от 14.12.2009 год.
Валери Христов Н

гр.Добрич
22.07.2025г..

Лицензиран оценител:..... ЗЗЛД
/инж. В. Николов/
Рег.N 100100711 от 14.12.2009 г. на КНОБ.