



ОБЩИНА ШУМЕН

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

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

ДО
Г-ЖА АСЯ АСПАРУХОВА
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
ОБЩНСКИ СЪВЕТ
ШУМЕН

ОБЩИНА ШУМЕН

14. 11. 2025
№ 9300-3338

ОБЩНСКИ СЪВЕТ	
п.код 9700 гр. Шумен	
Регистрационен индекс и дата	
61-02-375	
Срок за изпълнение	14. 11. 2025

ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от проф. Христо Христов

Кмет на Община Шумен

Относно: Прилагане разпоредбите на чл. 16, ал. 5, т.3 от ЗУТ за образуване на нов съсобствен УПИ ХХІІ „Жс“, кв.345 по плана на гр.Шумен между Община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД с проект за ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ, в обхват част от кв.345, УПИ І-физкултурен комбинат, по плана на гр.Шумен, общ.Шумен, поземлени имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151 по КККР на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Община Шумен е постъпило заявление с вх. №УТ-26-00-2609г. от „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД, с ЕИК 204643800, със седалище и адрес на управление гр.Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, ул. „Алеко Константинов“ № 8, представлявано от Управителя инж. с искане за даване на съгласие от община Шумен и предприемане на необходимите действия по възникване на новообразуван съсобствен недвижим имот УПИ ХХІІ „Жс“, кв.345, по плана на гр.Шумен, между община Шумен и „АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД, във връзка с заявление №УТ-2117-142 от 25.09.2025г., с искане да се разреши изработването на проект за Подробен устройствен план-План за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) в обхват част от кв.345, УПИ І-физкултурен комбинат, по плана на гр.Шумен, общ.Шумен, съответстващ на имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, при съседни засегнати от изменението поземлени имоти с идентификатори 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247 и 83510.665.267 по КККР на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен.

Представени са следните документи:

- Документи за собственост на поземлените имоти в обхвата на предложението - имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151 по КККР на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен;
- Извадка от действащ подробен устройствен план;
- Извадка от действащ ОУП на гр.Шумен;

С проекта за изменение на ПУП-ПР се предвижда урегулиране на част от неурегулираните имоти по действащия досега ПУП, попадащи в УПИ I-физкултурен комбинат, кв.345 на гр.Шумен, общ.Шумен по реда на чл.16 от ЗУТ, съгласно обхвата, включително засегнатите имоти, при което се предлага образуване на нов урегулиран поземлен имот XXII- „Жс“ с режим на застрояване и устройство, отреден за поземлени имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, собственост на АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД и Община Шумен, в режим на съсобственост, както следва съгласно площите, описани подробно в таблиците от Приложение 1.

С проекта за изменение на ПУП-ПЗ се детайлизират възможностите на територията, като се променят устройствената зона и устройствените показатели, с устройствена зона „Жилищна зона - Жс“ в съответствие с ОУП на град Шумен, одобрен с Решение №935 по протокол №51 от 10.08.2011г. на заседание на Общинския съвет – Шумен и изменен с решение №919 по протокол №37 от 25.10.2018г. на Общински съвет – Шумен и заложените в него градоустройствени показатели за зоната.

Необходимостта от произнасяне на Общински съвет Шумен, в качеството му на орган за управление и разпореждане с недвижими имоти – общинска собственост съгласно чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, произтича от разпоредбата на чл. 16, ал. 5, т.3 от ЗУТ, която гласи: може да се образува съсобствен урегулиран имот за два или повече поземлени имоти, собственост на различни лица, въз основа на общо заявление на собствениците с нотариално заверени подписи, с което се определят идеалните части на съсобствениците, които се посочват в заповедта по чл.16, ал.6 от ЗУТ.

На основание така представените факти, предлагам на Общинския съвет да:

РЕШИ:

Във връзка със Заявление с вх. №УТ-26-00-2609г., на основание чл. 16, ал. 5, т.3 от ЗУТ, във връзка с чл.21 ал.1 т.8 от ЗМСМА, Становище на ОБЕСУТ по т.9 от Протокол № 35 от 30.09.2025г., Заповед за разрешаване №РД-25-2524/24.10.2025г. на кмета на Община Шумен за изработването на ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ (ПУП-ПРЗ) по чл.110 ал.1 т.1 от ЗУТ в обхват част от кв.345, УПИ I-физкултурен комбинат, по плана на гр.Шумен, общ.Шумен, поземлени имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279,

83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151, при съседни засегнати от изменението поземлени имоти с идентификатори 83510.665.1, 83510.665.4, 83510.665.5, 83510.665.19, 83510.665.20, 83510.665.181, 83510.665.182, 83510.665.205, 83510.665.244, 83510.665.245, 83510.665.246, 83510.665.247 и 83510.665.267 по КККР на гр. Шумен, общ. Шумен, обл. Шумен, Общински съвет Шумен

1. **Дава съгласие** с проекта за ПУП-ПРЗ да бъде образуван нов общ урегулиран поземлен имот УПИ XXII „Жс“, кв.345, по плана на гр.Шумен, отреден за поземлени имоти с идентификатори 83510.665.216, 83510.665.204, 83510.665.224, 83510.665.210, 83510.665.191, 83510.665.192, 83510.665.193, 83510.665.206, 83510.665.207, 83510.665.279, 83510.665.280, 83510.665.281, 83510.665.163, 83510.665.180, 83510.665.151 по КККР на гр.Шумен, собственост на АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД и Община Шумен, в режим на съсобственост, със следните дялове:
 - за Община Шумен 5325 м2 или 5325/11463 идеални части или 46,45%
 - за АЛФАХАУС ИНВЕСТ“ ЕООД 6138 м2 или 6138/11463 идеални части или 53,55%
2. **Упълномощава** Кмета на Община Шумен да подпише заявлението по чл.16 ал.5 т.3 от ЗУТ от името на Община Шумен и да извърши последващите административни действия за индивидуализиране на новообразувания имот със заповед по чл.16 ал.6 от ЗУТ.

Настоящото решение може да бъде обжалвано в 14 - дневен срок от връчването му на заинтересованите лица пред Административен съд Шумен.

ПРОФ. ХРИСТО ХРИСТОВ
Кмет на Община Шумен



Квоти в съсобствеността на новообразуван

УПИ-XXII Жс с площ от 11 463 кв. м в кв. 345 по плана на гр. Шумен

ОБЩИНА ШУМЕН (общинска частна собственост)			
Идентификатор	Площ по КК	Отнета площ за публична инфраструктура	Площ включена в нов УПИ-XXII Жс от 11 463 кв. м след отнемането
83510.665.224	1828 кв. м	неприложимо	1828 кв. м
83510.665.210 (съсобствен – 1232 кв.м за община Шумен)	1832 кв. м	неприложимо	1232 кв. м
83510.665.281	613 кв. м	76 кв. м за улица	537 кв. м
част от имот 83510.665.279	5603 кв. м за целия имот	3 875 кв. м в нов парцел за озеленяване	1728 кв. м
*83510.665.151 (съсобствен – 495 кв.м за община Шумен)	1484 кв. м	543 кв. м от общинската част в нов парцел за озеленяване (495 кв. м общински)	неприложимо
			Общо 5 325 кв. м от новия УПИ-XXII Жс
			Общинска квота в съсобствеността 5 325 / 11 463 ид. ч или 46.45 %

*За целите на чл. 16, ал. 1 от ЗУТ от имотите на Алфахаус се отнема площ от 631 кв. м за публична инфраструктура – улица и озеленяване.

В резултат от горното и при спазване на принципите за съразмерност, пропорционалност и справедливост, от съсобствения ПИ 83510.665.151 общинската квота от 495 кв. м преминава изцяло към площта от 543 кв. м в нов парцел за озеленяване, а останалата част от 941 кв. м съответстваща на квотата на Алфахаус в съсобствеността, преминава изцяло към площта на новообразувания УПИ.

АЛФАХАУС ИНВЕСТ ЕООД

Идентификатор	Площ по КК	Отнета площ за публична инфраструктура	Площ включена в нов УПИ-XXII Жс от 11 463 кв. м след отнемането
83510.665.193	316 кв. м	113 кв. м за улица	203 кв. м
83510.665.192	317 кв. м	неприложимо	317 кв. м
83510.665.191	317 кв. м	неприложимо	317 кв. м
83510.665.210 (съсобствен – 600 кв.м за Алфахаус)	1832 кв. м	неприложимо	600 кв. м
*83510.665.151 (съсобствен – 989 кв.м за Алфахаус)	1484 кв. м	543 кв. м от общинската част в нов парцел за озеленяване	941 кв. м
83510.665.163	765 кв. м	40 кв. м за улица	725 кв. м
83510.665.180	593 кв. м	15 кв. м за улица	578 кв. м
83510.665.280	731 кв. м	неприложимо	731 кв. м
83510.665.206	1349 кв. м	458 кв. м в нов парцел за озеленяване	891 кв. м
83510.665.207	841 кв. м	5 кв. м в нов парцел за озеленяване	836 кв. м
			Общо 6 138 кв. м от новия УПИ-XXII Жс
			Квота Алфахаус в съсобствеността 6 138 / 11 463 ид. ч или 53.55 %