



**РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
АДМИНИСТРАЦИЯ НА
МИНИСТЕРСКИЯ СЪВЕТ**

№ 5270/02

.....

16 -04- 2010

ДО

**Г-Н ЮЛИЯН ЧОЛАКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА „СДРУЖЕНИЕ ЗА
ОПТИМИЗИРАНЕ НА ПРАВОСЪДИЕТО
И АДМИНИСТРАЦИЯТА”
ВАРНА-9004
БУЛ. „ВЛАДИСЛАВ ВАРНЕНЧИК”
№ 133, бл. 40, вх. А, ап. 43**

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЧОЛАКОВ,

В Министерския съвет на Република България постъпиха нови сигнали, подписани от Вас в качеството на председател на „Сдружение за оптимизиране на правосъдието и администрацията”, г-н Ивайло Иванов – Българско дружество за защита на птиците, г-н Илиан Илиев – Обществен център за околна среда и устойчиво развитие, г-н Кръстю Кръстев – Гражданско сдружение „Зелена Варна”, г-н Кънчо Бонев – Сдружение с нестопанска цел „Обединено гражданско сдружение”, г-жа Мария Христова и г-н Александър Асенов – партия „Зелените” /местна организация Варна/. Твърдението е за противоправни действия във връзка с проведени процедури по изготвяне на проект за нов Общ устройствен план на община Варна, продажбата на 122 дка от крайбрежието на Варна, промяната в проекта за Общ устройствен план на устройствената зона на тази територия, както и промяната на предназначението на територията на бившия стадион „Юрий Гагарин” от зона за спорт на смесена многофункционална такава.

Като продължение към предходната ни кореспонденция – наши отговори изх. № 5270/02 от 03.05.2005 г., № 5270/02 от 28.05.2005 г., № 5270/02 от 31.03.2006 г., № 5270/02 от 12.04.2006 г., № 5270/02 от 28.02.2008 г., № 5270/02 от 02.03.2008 г., № 5270/02 от 24.11.2009 г. и писмо № 5270/02 от 22.01.2010 г., Ви

уведомяваме, че изискахме становища по поставените въпроси от компетентните институции.

С писмо, подписано от г-н Данчо Симеонов – областен управител на област Варна, се уточнява, че се касае до недвижими имоти - частна държавна собственост, съставляващи поземлени имоти 10135.2561.12, 10135.2561.9, 10135.2561.5, 10135.2561.18 и 10135.2536.175, находящи се на територията на „Приморски парк”, Варна.

От находящата се в областната администрация – Варна, преписка е установено, че за поземлените имоти (ПИ) 10135.2561.12, 10135.2561.9, 10135.2561.5, 10135.2561.18 и 10135.2561.175 са съставени актове за частна държавна собственост № 7353 от 19.03.2009 г., № 7349 от 19.03.2009 г., № 7350 от 19.03.2009 г., № 7352 от 19.03.2009 г. и № 7351 от 19.03.2009 г., като основание за това са чл. 68, ал. 1 от Закона за държавната собственост (ЗДС) и писмо с изх. № 90-04-75 от 26.01.2009 г. на Министерството на регионалното развитие и благоустройството /МРРБ/.

Пояснява се, че със заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър е одобрена кадастралната карта на район „Приморски”. Съгласно скици № 5029, 5028, 5025, 5027 и 5030, издадени на 14.03.2009 г. от Службата по геодезия, картография и кадастър – Варна, ПИ 10135.2561.12, 10135.2561.9, 10135.2561.5, 10135.2561.18 и 10135.2561.175 са посочени с начин на трайно предназначение - урбанизирана територия, и начин на трайно ползване - за друг обществен обект, комплекс. Съображенията, послужили като основание да бъдат съставени актовете за частна държавна собственост, са:

- разпоредбата на чл. 6, ал. 2 от Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК), съгласно която морският плаж е обособена територия, представляваща част от крайбрежната плажна ивица, покрита с пясък, чакъл и други седиментни или скални образувания, в резултат на естествени или изкуствено предизвикани процеси на взаимодействие на морето със сушата;

- разпоредбата на чл. 6, ал. 6 от ЗУЧК, съгласно която границите на морските плажове се определят чрез геодезични измервания и се отразяват в кадастралната карта и в имотния регистър по реда на Закона за кадастъра и имотния регистър (ЗКИР);

- тълкувателно решение № 2 от 06.02.1996 г. по конституционно дело № 26/1995 г., съобразно което Конституционният съд /КС/ е приел, че изключителна държавна собственост могат да бъдат само обекти, определени в чл. 18, ал. 1 от Конституцията на Република България. Разширено тълкуване на конституционната разпоредба е недопустимо. Понятието „бряг” е по-широко от понятието „плаж”. Основният закон обявява за изключителна държавна собственост не цялата крайбрежна ивица, а само нейната плажна част;

- тълкувателно решение № 4 от 15.06.2000 г. на КС по к. дело № 5 от 2000 г., съобразно което становището по решение № 2 от 06.02.1996 г. е обсъдено и възприето повторно.

В писма с изх. № 90-04-75 от 18.02.2009 г. и № 90-04-75 от 26.01.2009 г., на МРРБ е описано, че се изпращат скици на ПИ 10135.2561.12, 10135.2561.9, 10135.2561.5, 10135.2561.18 и 10135.2561.175 и е изискано от областния управител на област Варна в кратък срок да състави актове за държавна собственост за горепосочените имоти, с оглед защитата на държавния интерес, и да изпрати заверени копия от същите в МРРБ.

Посочва се, че в акт за публична държавна собственост № 1073 от 14.05.1998 г. е описан имот - крайбрежна ивица, находящ се между горния ръб на ската и крайбрежния път (дамба) с площ 140 000 кв. м. Като правно основание за съставянето му са посочени разпоредбите на чл. 2, ал. 2, т. 4 и чл. 68, ал. 7 от ЗДС.

По отношение на цитираните в сигнала актове за изключителна държавна собственост № 603 и 604:

Съгласно чл. 69 от ЗДС, актовете за обекти - изключителна държавна собственост, се съставят в два екземпляра от звено „Държавна собственост“ на МРРБ, подписват се от съставителя и се утвърждават от министъра на регионалното развитие и благоустройството. Първият екземпляр се съхранява в звеното, а вторият се представя в съответната служба по вписванията в 14-дневен срок от утвърждаването.

В акт за изключителна държавна собственост № 603/2000 г. е описан морски плаж „Буните“ с обща плажна ивица 171 106 кв. м и координатите на точки по чупките на границата в координатна система от 1970 г.

В акт за изключителна държавна собственост № 604/2000 г. е описан морски плаж „Офицерски“ с обща плажна ивица 56 166 кв. м и координатите на точки по чупките на границата в координатна система от 1970 г.

Информацията е, че държавата, чрез МРРБ, е конституирана като заинтересувана страна в административните дела, образувани по жалби от ЕТ „СЕ ЛА ВИ - Иван Киров“, чиято постройка ресторант „Буната“ е разположена на крайбрежната алея. В съдебните производства са допуснати съдебно-технически експертизи /СТЕ/, от които е установено следното:

От СТЕ по адм. дело № 865/2009 г. по описа на Административния съд /АС/ - Варна (спряно) е констатирано, че съгласно действащата към онзи момент кадастрална карта на район „Приморски“, постройката попада в ПИ 10135.2536.191 и в територията, описана в акт за изключителна държавна собственост /АИДС/ № 603/2000 г.

От СТЕ по адм. дело № 1023/2008 г. по описа на АС - Варна (спряно) е установено, че няма идентичност между ПИ 10135.2536.191 и 10135.2536.175. Този с идентификатор 10135.2536.191 попада изцяло и само в територията на имота по АИДС № 603/2000 г.

От СТЕ по адм. дело № 1988/2008 г. по описа на АС - Варна (насрочено за 22.02.2010 г.) е констатирано, че ресторант „Буната” попада в терена, описан в АИДС № 603/2000 г., респективно акт за публична държавна собственост /АПДС/ №1073/14.05.1998 г.

Няма данни площта на имотите, описани в актове за частна държавна собственост № 7353 от 19.03.2009 г., № 7349 от 19.03.2009 г., № 7350 от 19.03.2009 г., № 7352 от 19.03.2009 г. и № 7351 от 19.03.2009 г. да е включена в площта на имота, описан в АПДС № 1073 от 14.05.1998 г. и в площта на имотите, описани в АИДС № 603 и № 604.

Информирани сме, че от изпълнителния директор на Българската агенция за инвестиции /БАИ/ е изпратено писмо № КР-10-99 от 02.04.2009 г. от „Холдинг Варна” АД с искане за откриване на процедура за продажба на ПИ 10135.2561.12, 10135.2561.9, 10135.2561.5, 10135.2561.18 и 10135.2561.175 на „Холдинг Варна” АД като притежатели на сертификат за първи клас инвестиция № А-063 от 14.08.2007 г., издаден от БАИ /писмо вх. № РД-09-1200-21 от 07.04.2009 г. на областната администрация – Варна/. Образованата в областната администрация преписка по това искане е била разгледана на заседание на Комисията по разпореждане с държавна собственост на територията на област Варна. Взето е решение № 1 по протокол № 185 от 27.04.2009 г. за извършване на продажба на имотите, като е възложено изготвянето на пазарни оценки на имотите - частна държавна собственост. Изготвени са две експертни оценки. Първият оценител е определил обща стойност на терените в размер 10 895 578,00 лв., а вторият - в размер 11 747 445,00 лв. При двете оценки са използвани сравнителният метод и методът на претеглената стойност (тежестен метод).

На основание Закона за насърчаване на инвестициите (ЗНИ) и на § 35, ал. 3 от Закона за изменение и допълнение на Закона за насърчаване на инвестициите (ЗИДЗНИ), във връзка с чл. 18, ал. 3 от ЗНИ, във връзка с § 3, ал. 3 от Правилника за прилагане на Закона за насърчаване на инвестициите, решение № 1 по протокол № 185 от 27.04.2009 г. на заседание на Комисията по разпореждане с държавна собственост на територията на област Варна, писмено съгласие на министъра на регионалното развитие и благоустройството № 90-04-203 от 26.02.2009 г. и писмено съгласие на министъра на икономиката и енергетиката № РД-09-1200-21 от 08.06.2009 г. и чл. 32, ал. 1 от ЗА е издадена заповед № РИ-09-8500-18 от 08.06.2009 г. на областния управител на област Варна, с която за купувач на гореописаните имоти е определено „Холдинг Варна” АД. Въз основа на извършени плащания е изготвен договор № 3910 от 15.06.2009 г., вписан в Службата по вписванията – Варна, на 16.06.2009 г., том XXXI, № 52, вх. регистър № 11212. В същия са описани инвестиционните ангажименти на купувача, както и резултатите, които биха настъпили при неизпълнението им. С договор № 3921 от 14.12.2009 г., вписан в Службата по вписванията – Варна, на 15.12.2009 г., том LXXV, № 17, вх. рег. 26144, 4604 е поправен договор № 3910 от 15.06.2009 г. Поправката е извършена във връзка с актове за частна държавна

собственост № 7349 от 19.03.2009 г., № 7350 от 19.03.2009 г. и № 7351 от 19.03.2009 г. и приложенията към тях скици № 5030, 5027 и 5025 от 14.03.2009 г., издадени от Службата по геодезия, картография и кадастър - Варна.

С оглед на изложеното, категоричното становище на проверяващата администрация е, че при провеждане на производството пред областния управител не са установени нарушения при продажбата на поземлените имоти.

За да бъдем изчерпателни, изискахме становище и от Министерството на регионалното развитие и благоустройството. С писмо, подписано от г-жа Екатерина Захаријева – заместник-министър, относно морските плажове „Буните“, „Офицерски“ и „Рибарски“ на територията на община Варна, се потвърждава, че на основание чл. 18, ал. 1 от Конституцията на Република България и чл. 69 от Закона за държавната собственост (ЗДС), за горесцитираните плажове са съставени актове за изключителна държавна собственост (АИДС) съответно № № 603 от 17.05.2000 г., № 604 от 17.05.2000 г. и № 606 от 13.06.2000 г.

Съгласно писмо вх. № 91-М-1183 от 29.10.2008 г. (изх. № 05-154 от 29.10.2008 г.) от Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), границите на морските плажове са отразени в одобрената със заповед № РД-18-92 от 14.10.2008 г. на изпълнителния директор на АГКК кадастрална карта и кадастрални регистри (КККР) за територията на район „Приморски“, съобразно предоставените им с писмо № 91-М-1183 от 15.09.2008 г. от дирекция „Концесии“ в МРРБ данни, получени въз основа на организираните от дирекцията геодезически измервания за актуализация на координатите на морски плажове „Рибарски“, „Офицерски“, „Буните“ и „Буните 2“ (във връзка със залегналата в чл. 6, ал. 2 от влезлия в сила на Закон за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК) дефиниция за „морски плаж“).

Във връзка с чл. 6, ал. 3 от ЗУЧК, в изпълнение на изискванията на чл. 71 от ЗДС, който гласи, че когато при изменение в кадастралната карта се образуват нови поземлени имоти, за всеки новообразуван такъв се съставя нов акт за държавна собственост, в който се посочват номерът и датата на стария акт и промяната се отбелязва и върху стария акт, одобрената КККР на район „Приморски“ – Варна, и получените от АГКК скици на поземлени имоти, представляващи горесцитираните морски плажове. На основание чл. 18 от Конституцията на РБ, чл. 69 и 71 от ЗДС и чл. 6, ал. 3 от ЗУЧК за морски плажове „Рибарски“, „Офицерски“, „Буните“ и „Буните 2“ са съставени нови АИДС за всеки отделен поземлен имот, включен в съответния морски плаж.

По отношение искането за проверка на „законността на сделката за продажба на 122 дка от крайбрежието на Варна“, информацията, изнесена от областния управител, се потвърждава.

По отношение на въпросите, свързани с подробния устройствен план за крайбрежната зона на Приморския парк – Варна, се посочва, че през 2002 г. от общината е внесен за разглеждане в Националния експертен съвет по

устройство на територията и регионална политика (НЕСУТРП) изготвеният по нейно възлагане проект за обект „Крайбрежна зона - съставна зона 5 (Старият градски плаж) и съставна зона 6 (Плажната зона „Под Салтанат“), представляващ план-извадка от предварителния проект на плана за регулация и застрояване на Приморска зона - Варна. Територията на т. нар. „Алея първа“ попада в обхвата на плана-извадка. Проектът за този на крайбрежната зона (Съставна зона 5 и 6) е приет с решение на НЕСУТРП от заседание, проведено на 21.08.2002 г., и е одобрен с решение № 2338-6 от протокол № 41 от 17.XII.2002 г. на Общинския съвет - Варна, което към момента на проучването е влязло в сила.

Съгласно предвижданията на одобрения ПУП, в разглежданата територия се предвижда изграждането на заведения за обществено обслужване, атракционни комплекси, аквапарк, както и хотелски обекти. Основен акцент е десететажен хотел в Подзона Буните II, предвиждан с височината на ската и осъществяващ пешеходната връзка между морската градина и плажната зона посредством асансьори и стълбище. Предназначението и параметрите за застрояване са определени за всеки от обособените урегулирани поземлени имоти.

Така определените режими на територията са отразени в предварителния проект за Общ устройствен план - Варна, като за тях е отредена устройствена зона Оз - за обществено-обслужващи дейности.

Уведомени сме, че в МРРБ няма информация за процедурани и одобрени изменения на подробния устройствен план за Крайбрежната зона. Съгласно разпоредбата на § 5, ал. 1 от Преходните и заключителните разпоредби на Закона за устройството на Черноморското крайбрежие (ЗУЧК), влязъл в сила от 01.01.2008 г., не се спира одобряването на инвестиционни проекти по действащи подробни устройствени планове (ПУП) на територии, попадащи в охранителни зони „А“ и „Б“ по ЗУЧК (§ 5, ал. 1 – „Забраните по чл. 10, ал. 2 и чл. 11, ал. 2 не се прилагат за законно изградените и разрешени обекти, както и за одобряване на инвестиционни проекти по действащи подробни устройствени планове.)”.

Що се отнася до предвижданията на предварителния проект за Общ устройствен план (ПП за ОУП) на Варна и община Варна за територията на стария Варненски стадион, предложеното устройствено зониране - за смесена многофункционална зона (Смф) със съответните показатели за застрояване, е предложение на проектанта за реструктуриране и развитие на нова централна система и макроорганизация на града. Тези, както и всички останали предвиждания на ОУП подлежат, съгласно разпоредбите на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ, на обществено обсъждане и на съгласувания преди приемане на плана.

Конкретизира се, че предварителният проект за Общ устройствен план на Варна и община Варна е разгледан на съвместно заседание на Националния експертен съвет по устройство на територията и регионална политика (НЕСУТРП) и Експертния съвет по устройство на територията (ЕСУТ)

при община Варна през м. 11.2008 г. На заседание на работна група през м. 06.2009 г., проведено в изпълнение на решения № КАЕП-02-42 от 09.12.2008 г. от съвместното заседание на НЕСУТРП и ЕСУТ – Варна, с представители на МРРБ, на община Варна, на браншовите организации и съюзи и на обществеността на града е преценено, че проектът има готовност за стартиране на процедурите по общественото обсъждане и на консултациите по екологичната оценка, съгласно изискванията на ЗУТ и на ЗУЧК. На заседанието на работната група е приета и Програма за съвместяване на процедурите по ЗУТ, ЗУЧК, Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) и е взето решение за стартиране на общественото обсъждане. Съобразно решението на работната група са подписани два екземпляра от проекта - по един за МРРБ и за община Варна, за да се изключи възможност за нанасяне на допълнителни корекции или подмяна на графичните и текстови материали.

Общественото обсъждане по реда на чл. 127, ал. 1 от ЗУТ е обявено от община Варна през м. 07.2009 г. и до момента на проверката не е приключило. Всички постъпили по време на обсъждането предложения, възражения, сигнали, отнасящи се до предвижданията на плана (както и в МРРБ) следва да бъдат включени към писмения протокол в съответствие с разпоредбата на чл. 121, ал. 1 от ЗУТ за разглеждането им от ЕСУТ при община Варна, включително и направените в сигнала Ви възражения по отношение предвиденото в проекта зонироване и градоустройствени показатели на цитираните в него територии.

В заключение се отбелязва, че след приключване на общественото обсъждане, разглеждане на възраженията и провеждане на съгласувателните процедури проектът за ОУП на Варна и община Варна следва да бъде внесен за разглеждане и приемане от НЕСУТРП по предложение на Общинския съвет - Варна, съгласно разпоредбите на ЗУТ и ЗУЧК.

С уважение,

**НАЧАЛНИК НА
ОТДЕЛ "ПРИЕМНА":**

/СОНЯ БОЖИКОВА/

Съгласувал:.....


/М. Стоева/

Изготвил:.....


/Л. Ангелова/