



РАЙОН "НАДЕЖДА" – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов“ № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

Изх. № РНД19-ГР94-2281/8/09.07.20

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Доклад с проект на решение по преписка № РНД19-ГР94-2281/2020 г. по описа на СО - район „Надежда“.

УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 69 от Правилника за организация и дейността на Столичния общински съвет, приложено изпращам Ви доклад с проект на решение в 2 (два) екз. за процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от ЗУТ, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ IX-2893,2894, „за жс и пг“, срещу обезщетение с равностойни обекти.

Приложения: съгласно текста.

С уважение,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на
район „Надежда“ – Столична община

Писмото се издава в 2 (два) екземпляра – един за подателя и един за получателя, поради наличие на оригинали и заверени копия от документи в приложението и се изпраща на хартиен носител и чрез СЕОС. Приложението се сканира.



РАЙОН „НАДЕЖДА“ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов“ № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com



ДО
ГОСПОДИН ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА“ - СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, за довършване на процедурата по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ за УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, СО – район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, срещу обезщетение с равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД19-ГР94-2281/5/08.05.2020 г., по инвестиционно предложение на г-н Иван Дачев, с искане за сключване на договор по чл. 15, ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на процедурата по изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване/ИПРЗ/ за УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, СО – район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразуван УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“ срещу обезщетение с равностойни обекти.

Със Заповед № РНД20-РА50-5/10.02.2020 г. на Гл. архитект на район „Надежда“ е допусната процедура по изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП)– Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, и образуване на нов УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, и изработване на Работен устройствен план (РУП) за нов УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, с площ 816 кв.м.

Внесен е проект за Изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ и Работен устройствен план (РУП) за нов УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, разгледан и приет от Районния експертен съвет по устройство на територията с Протокол № 6 от 01.07.2020 г., т.1, с решение да бъде издадена заповед за одобряване на плана, след представяне на сключен договор по чл. 15, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

С така предложения проект за ИПРЗ се образува нов УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, чрез обединяване на УПИ X-282 и УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, с цел постигане на по-добри параметри за застрояване, респективно по-голямо обезщетение за Столична община.

В обхвата на нов УПИ IX-2893,2894 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ попадат поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2894, с площ 424 кв.м., съставляващ УПИ X-282, кв. 7а, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ – в който имот 1/6 идеални части са собственост на заявителя, а останалите 5/6 идеални части са частна общинска собственост, и поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2893, с площ 392 кв.м., съставляващ УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ – частна общинска собственост.

Иван Дачев легитимира правото си на собственост върху 1/6 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2894, целият с площ 424 кв.м., с адм. адрес гр. София район „Надежда“, ул. „Възрожденска“ № 26, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с нотариален акт за дарение на идеална част от недвижим имот № 47, том VI, рег. № 19189, дело № 964 от 03.12.2018 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 81499, Акт № 24, Том СХС, дело № 59377, им. партида № 567323, и нотариален акт за покупко-продажба на идеални части от недвижим имот № 48, том VI, рег. № 19190, дело № 965 от 03.12.2018 г., вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 81500, Акт № 26, Том СХС, дело № 59379, им. партида № 567323.

Столична община легитимира правото си на собственост върху общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2894 с Акт за частна общинска собственост № 3200/04.06.2018 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 31.07.2018 г., вх. рег. № 50029, Акт № 136, том № СХIV, имотна партида № 567323, и върху поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2893, с площ 392 кв.м., с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Възрожденска“ № 24, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, съставляващ УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, с Акт за частна общинска собственост № 3201/04.06.2018 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 31.07.2018 г., вх. рег. № 50030, Акт № 25, том № СХIV, дело № 35886, имотна партида № 567327.

За приключване на процедурата по изменение на плана за регулация и застрояване е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителя за определяне квоти на съсобственост в УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, определени съобразно притежаваните идеални части от имотите.

Със сключване на предварителния, а в последствие и окончателния договор за квоти на съсобственост, Столична община ще стане собственик на 745,30/816 (91,34 %) идеални части, а Иван Дачев ще стане собственик на 70,70/816 (8,66 %) идеални части от новообразувания УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, целият с площ от 816 кв.м.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащия ПУП, одобрен с Решение № 408 по Протокол № 43/18.07.2013 г. и Решение № 637 по Протокол № 52/21.11.2013 г. на Столичен общински съвет, УПИ X-282 и УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ са с отреждане за жилищно строителство на 5 етажа. (кота корниз до 15 м.)

Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване на УПИ X-282, може да се реализира жилищна сграда с надземна застроена площ около

170 кв.м (РЗП около 1 220 кв.м.) и сутерен около 338 кв.м. (Обща разгъната застроена площ със сутерен около 1 558 кв.м.)

Съгласно действащите градоустройствени показатели и характеристики на застрояване на УПИ IX-2054 „за жс“, може да се реализира жилищна сграда с надземна застроена площ около 156,80 кв.м (РЗП около 635 кв.м.) и сутерен около 305 кв.м. (Обща разгъната застроена площ със сутерен около 940 кв.м.)

Видно от становището на главния архитект на район „Надежда“ проектния УПИ IX-2893,2894 „за жс“, с площ 816 кв.м. е с градоустройствени показатели и характеристики на застрояване: за жилищна сграда с кота корниз до 15 м. (5 ет. и ПГ) с надземна разгъната застроена площ около 2 200 кв.м. и сутерен около 843 кв.м. Общо разгъната застроена площ със сутерен около 3 043 кв.м.

По ОУП на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ X-282 и УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „Надежда 1а и 1б“, попадат в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ – Жк., със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.: - 26 за жил.; 32 за общ.

За УПИ X-282 и УПИ IX-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „Надежда 1а и 1б“, съгласно удостоверение на Отдел „Общинска собственост и търговска дейност“ има приключени реституционни преписки, както следва:

- Със Заповед № РД-40-362 от 27.03.1989 г. на Председателя на ИК на СНС е отчужден по рег. пр. № 5/86 г. имот пл. № 282, кв. 7, местност „бул. Станке Димитров“, с административен адрес: ул. „Млада гвардия“ № 26 /нова ул. „Възрожденска“/, собственост на Катина Милчева, Кирил Ангелов и Александър Ангелов.

- Със Заповед № РД-43-42 от 29.01.1993 г. на кмета на СГО е отменено отчуждаването на част от имот пл. № 282, кв. 7, местност „бул. Станке Димитров“, с административен адрес: ул. „Млада гвардия“ № 26, собственост на Александър Ангелов.

- Със Заповед за отчуждаване на недвижим имот № ИК 2115 от 11.07.1975 г. на Председателя на ИК на СГНС е отчужден по рег. пр. № 8/1975 г. имот пл. № 283, кв. 98/нов 7/, местност „Надежда-ляво“, с административен адрес ул. „Млада гвардия“ № 24, собственост на Димитър Гьонев.

- По искане за отмяна на отчуждаване рег. № 1194р-Д-94/23.11.1992 г. /АС-76/25.05.1992 г./ от Димитър Гьонев е издаден Отказ на искане за отмяна на отчуждаване на недвижим имот № РД-54-300 от 27.07.1993 г. на кмета на СГС, потвърден с Решение от 10.01.1994 г. на СГС, ШБ гр. отд.

Иван Дачев изразява инвестиционни намерения и предлага Столична община да му учреди право на строеж върху общинския дял от УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „ЛЕНД МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД за определяне пазарния процент обезщетение за Столична община и стойността на правото на строеж върху общинските 745,30/816 (91,34 %) идеални части от новообразувания съсобствен УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“.

Пазарният процент на обезщетение срещу отстъпеното право на строеж върху новообразувания съсобствен УПИ IX-2893,2894 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“ от бруто застроената площ на цялата сграда, включваща подземни и подпокривни нива е в размер на 22 % (двадесет и два процента) за общинските 745,30/816 (91,34 %) идеални части.

Пазарната стойност на правото на строеж върху общинските 745,30/816 (91,34 %) идеални части от новообразувания УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, е в размер на 818 672 лева (осемстотин и осемнадесет хиляди шестстотин седемдесет и два лева) без ДДС.

Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, приета с Решение № 81 по Протокол № 7 от 28.02.2008 г., изм. и допълнена с Решение № 578 по Протокол № 51 от 24.10.2013 г. на Столичен общински съвет.

Експертната оценка е изготвена на 01.06.2020 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж е на стойност 438 885,10 лева (четирисотин тридесет и осем хиляди осемстотин осемдесет и пет лева и 10 стотинки), съгласно удостоверение № 7204002399/10.06.2020 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от Отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

Столична община следва да получи, съобразно дела й 745,30/816 (91,34 %) идеални части от новообразувания съсобствен УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, 22 % обезщетение в конкретни обекти в новопостроената сграда с обща площ не по малко от 611,48 кв.м.

Район „Надежда“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от новообразувания урегулиран поземлен имот, като заплащането на цената на правото на строеж да се извърши, чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (надземни и подземни) в новопостроената сграда, с оглед задоволяване на жилищните потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

В Раздел VI „Сделки по учредяване право на строеж върху съсобствени имоти“ на Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2020 година, одобрена с Решение № 57 по Протокол № 9 от 20.02.2020 г. на Столичен общински съвет, е включен съсобствен поземлен имот с идентификатор 68134.1386.2894, УПИ X-282, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, ул. „Възрожденска“ № 26.

Предвид гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 37, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение;
2. Експертна оценка;
3. Становище на Гл. архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имотите;
4. АЧОС № 3200/04.06.2018 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
5. АЧОС № 3201/04.06.2018 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
6. Скица № 15-312003-08.04.2020 г., издадена от СГКК – копие;
7. Скица № 15-495450-05.06.2019 г., издадена от СГКК – копие;
8. Удостоверение за данъчна оценка № 7204002399/10.06.2020 г.;
9. Удостоверение за данъчна оценка № 7204002334/05.06.2020 г.;
10. Удостоверение за данъчна оценка № 7204002333/05.06.2020 г.;
11. Удостоверение от отдел „ОС и ТД“ при район „Надежда“;
12. Преписка № РНД19-ГР94-2281/2020 г. по описа на СО – район „Надежда“.

С уважение,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на
район „Надежда“ – Столична община



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, за довършване на процедурата по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ за УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда Іа и Іб“, за определяне квоти на съсобственост и последващо учредяване право на строеж върху новообразуван УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, срещу обезщетение с равностойни обекти.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 37, ал. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 78, ал. 1 и ал. 2, чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

I. Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 7а, местност „ж.к. Надежда Іа и Іб“, СО – район „Надежда“ в частта за УПИ Х-282 и УПИ ІХ-2054 „за жс“, за обособяване на нов УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда Іа и Іб“.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор между Столична община и Иван Дачев, за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда Іа и Іб“, с площ 816 кв.м., определени съобразно притежаваните идеални и реални части включени в него, а именно:

1. За Столична община – 745,30/816 (91,34 %) идеални части от УПИ ІХ-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда Іа и Іб“, целият с площ от 816 кв.м.

2. За Иван Дачев – останалите 70,70/816 (8,66%) идеални части от УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, целият с площ от 816 кв.м.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т. II, а след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи и окончателен договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15 и чл. 17 от Закона за устройство на територията.

IV. След сключване на окончателен договор за определяне квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на съсобственика Иван Дачев, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план, върху общинския дял в размер на 745,30/816 (91,34%) идеални части от УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, целият с площ 816 кв.м., с административен адрес: ул. „Възрожденска“ № 24-26, за изграждане на жилищна сграда на пет етажа, включваща надземно и подземно ниво, с общо РЗП на сградата около 3 043 кв.м. (надземна около 2 200 кв.м. и сутерен около 843 кв.м.), с р е щ у актуална пазарна цена на правото на строеж, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка, в размер на 818 672 лева (осемстотин и осемнадесет хиляди шестстотин седемдесет и два лева), без включен ДДС.

V. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (надземни и подземни) в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ IX-2893,2894 „за жс и пг“, кв. 7а, местност „ж.к. Надежда 1а и 1б“, съгласно одобрен архитектурен проект, с обща площ на обектите не по-малко от 611,48 кв.м. /надземно не по-малко от 442,08 кв.м. и подземно, не по-малко от 169,40 кв.м./, равняващо се на обезщетение в размер на 22 % от общото РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от пазарната цена на правото на строеж за общинския дял.

VI. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж на основание чл. 183, ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Елен Герджиков)

.....