

**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от арх. Стефан Стефанов – Кмет на СО-район „Младост“

**относно:** изменение на Решение № 543 от 25.07.2019 г. по Протокол № 80, т. 29 от дневния ред на СОС, по доклад № СОА18-ВК66-2277/28.03.2018 г. с оглед изпълнението на задължения инвеститора по Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016 г., допълнен с анекс СОА16-ДГ60-62/06.06.2016г и анекс СОА17-ДГ60-130/31.10.2017 г., постъпило Заявление № РМЛ21-ТД26-838/29.04.2021 г. от „ГК България“ ЕАД /с предходно наименование „Гаранти-Коза България“ ЕАД и становище на районната администрация с №РМЛ21-ТД26-838-[1]/17.05.2021г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,**

В районната администрация е образувана преписка с рег. № РМЛ21-ТД26-838/29.04.2021 г. по молба на „ГК България“ ЕАД /с предходно наименование „Гаранти-Коза България“ ЕАД/ с ЕИК 202380539 представлявано от Изпълнителните директори Явуз Селек и Коста Андреев Андреев, с искане за промяна на т. 5 и т. 6 на Решение № 543 на Столичен общински съвет от 25.07.2019 г. , с което се одобряват:

1. Проект за Изменение на план за регулация на м. „Младост 3“, квартал 23, като от УПИ I-247 „за обществено обслужване“, УПИ II „за озеленяване“, УПИ III-248 „за обществено обслужване“, УПИ IV-20,658 „за жилища, гаражи, магазини, коо и пг“, УПИ VI- „за ТП“ се създават: нов УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, коо, пг и трафопостове“ и нов УПИ II „за озеленяване“; промяна в бордюрните линии на улица между О.Т.38 – О.Т.42, промяна в бордюрните линии на улица между О.Т.41 – О.Т.40 и промяна в северните бордюрни линии към бул. „Андрей Ляпчев“ между О.Т.40 – О.Т.503а, съгласно проекта, неразделна част от Решението.

2. Проект за Изменение на план за застрояване в обхват на м. „Младост 3“, квартал 23, предвиждане на ново високо етажно застрояване в нов УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, съгласно проект, неразделна част от Решението.

3. Проект за Работен устройствен план в обхват на м. „Младост 3“, квартал 23, нов УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, съгласно приложения към Решението проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

4. План-схеми на инженерната инфраструктура по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ - план-схема водоснабдяване, план-схема канализация, план-схема на електроразпределителната мрежа средно напрежение-трафопостове в обхвата на проекта за ИПРЗ.

Съгласно т.5 и т.6 от Решение № 543 от 25.07.2019 г. на СОС при издаване на виза за проектиране за УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, кв. 23, м. „Младост 3“ в същата следва да се укаже, че разрешение за строеж за сградите в него се издава след изпълнение на поетите задължения от страна на „ГК България“ ЕАД по договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016 г. и Анекс към него № СОА17-ДГ60-130/31.10.2017 г. за изграждане на инфраструктурни обекти, както и след изграждането на бул. „Андрей Ляпчев“ от бул. „Александър Малинов“ до ул. „Бъднина“ и на ул. „Бъднина“ от О.Т.38 до бул. „Андрей Ляпчев“, съответно разрешение за строеж за сградите в УПИ I-6206 „за жилища,

магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, кв. 23, м. „Младост 3“ се издава след изпълнение на посочените по-горе задължения и за изпълнението, на което е необходимо да бъде получена писмена декларация за съгласие от страна на инвеститора.

Със заявление до главния архитект на Столична община вх.№САГ20-ГР00-1752/01.09.2020 е направено искане за изменение на плана за застрояване и проекта за Работен устройствен план в обхват на м. „Младост 3“, квартал 23, нов УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, с което съгласно приложения проект се намалява значително разгърнатата застроена площ на предвидените за изграждане в УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, кв. 23, м. „Младост 3“ сгради, като РЗП е около 30 000 кв.м.

С оглед на направеното искане за изменение на плана за застрояване и проекта за Работен устройствен план в обхват на м. „Младост 3“, квартал 23, нов УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, с което съгласно приложения проект се намалява значително разгърнатата застроена площ на предвидените за изграждане в УПИ I-6206 „за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове“, кв. 23, м. „Младост 3“ сгради, на около 30 000 кв.м. и реализирането на нови инвестиционни намерения с Проект Гранд Каньон представляващ комплекс със смесено предназначение, разполагащ с търговски площи, хотел, жилищни структури, подземен паркинг, парк и зони за спорт и рекреация.

Комплексът е съставен от 3 части, наречени П1 – сграда със смесено предназначение, П2 – парк и П3 – жилищна и офис сграда. Частите П1 и П2 са с получени разрешения за строеж. Към дата 05.2021 обект П1 е с временно спряно строителство и има подписан Акт образец 10.

Обект П1 – Сграда със смесено предназначение е със следните параметри:

1. Общата бройка на жилищните единици - 624 бр. и хотелски единици – 283 бр.
2. Търговските площи – около 35 000 кв.м.
3. Общата застроена площ, включително подземните нива - около 150 000 кв.м.

Първоначалните инвестиционни намерения за комплекс П3 включват изграждането на сграда със смесено предназначение с обща застроена площ около 90 000 кв. Проектът предвижда изграждането на 6 подземни нива, търговски площи около 4930 кв.м., три жилищни кули със 749 бр. жилищни единици и височини от 61 м, 76 м и 79 м.

Новите инвестиционни намерения в сравнение със старите такива, водят до по-ниска населеност и посещаемост на комплекса. Височината на жилищните сгради, както и броят на жилищните единици са намалени с 1/3 (една трета), а търговските площи са намалени с 3/4. Предходният проект предвиждаше паркоместа, разположени на 6 подземни нива. Необходимият брой паркоместа за обслужването на комплекса съгласно новия проект е разположен на 2 подземни нива с по-малка площ.

Според новите инвестиционни намерения част П3 се състои от 2 сгради – жилищна и офис сграда, зона за релаксация и спорт.

Двете сгради са с идентична архитектура. Обликът им се вписва в концепцията за функционалност и визия на комплекса.

Едната сграда ще бъде с 12 офисни етажа, а другата сграда ще бъде с 18 жилищни етажа. Всяка сграда има партерен етаж, които помещава магазини и/или жилища с градини, както и клуб за жителите на комплекса.

Басейн, тенис кортове, детска площадка и озеленени площи ще допринасят за високия стандарт на обитаване, който цели да се постигне.

### **Направена е инвестиция в прилежаща инфраструктура**

С цел подсигурирането на комплекс Гранд Каньон София, „ГК България“ ЕАД (с предходно наименование „Гаранти-Коза България“ ЕАД) е изготвен подробен устройствен план по отношение на регулацията, свързваща обекта с уличната или пътна мрежа и осигуряваща достъп до съответните поземлени имоти.

По силата на Договор за дарение на поземлен имот от 25.03.2016г., Договор за дарение на поземлен имот от 28.06.2016г. и Договор за дарение на поземлен имот от 29.08.2017г. „Гаранти-Коза България“ ЕАД са дарили 11 поземлени имота, предвидени за улици на Столична община. Общата площ на дарените имоти е 4 022 кв.м. като същите са закупени от дружеството в периода 2013-2015 срещу 1 400 094 евро.

С Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016г. и Анекс към него № СОА17-ДГ60-130/31.10.2017г., „Гаранти-Коза България“ ЕАД е поела ангажимент да проектира и изгради за своя сметка инфраструктурни обекти, както следва: уличен водопровод с обща дължина от около 340 метра, улична канализация с обща дължина от около 480 метра и прилежащите улици. До настоящия момент на „ГК България“ ЕАД има издадено Разрешение за строеж № Б-12/30.06.2016г., влязло в сила на 22.07.2016 г. за изграждане на водопровод и Разрешение за строеж №Б-19/23.08.2016 г., влязло в сила на 09.09.2016 г. за изграждане на канализация като строително-монтажните работи по двата обекта са завършени. Проектът за изграждане на прилежащите улици е входиран в Столична община за одобрение.

Общата стойност на направените до момента разходи за изработка на проекти за ПУП, проекти за прилежащата инфраструктура, строително-монтажни работи и други възлиза на 195 000 евро без ДДС.

Прогнозната стойност на предстоящите строителни дейности за изпълнение е 600 000 евро без ДДС.

С оглед реализирането на инвестиционния проект с голяма обществена значимост и с цел гарантиране качествено изпълнение на поетите ангажименти по договора за поръчка, следва да бъде допуснато изменение на Решение № 543 от 25.07.2019 г. по Протокол № 80, т. 29 от дневния ред на СОС, като в т.6 от решението се въведе етапност при изпълнение на задълженията, синхронизирани с етапите на строителство на отделните строителни обекти, както следва:

1. Разрешение за строеж за сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” да се издаде след :

1.1. Изпълнение на поетите от страна на „ГК България“ ЕАД по Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016г. за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Водоснабдяване“ и по част „Канализация“ от Договора за поръчка, с изключение на задължението за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Канализация“: по улица /О.Т. 42- О.Т. 38а/ да се изгради уличен канал с диаметър Ф315 мм ПП с начална върхова ревизионна шахта при О.Т. 42, по улицата в източна посока до О.Т. 38а, да се извърши преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини , офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м. „Младост 3“.

1.2. Изграждане на бул. „Андрей Ляпчев“ в участъка бул. „Александър Малинов“ – ул. „Бъднина“.

1.3. Изграждане на улица „Бъднина“ в участъка О.Т.38 – бул. „Андрей Ляпчев“, с изключение на източен тротоар, в чиито обхват попада частен поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6122.

2. Преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м „Младост 3“, да бъдат изградени следните инфраструктурни обекти:

2.1. Част „Канализация“ по улица О.Т.42 О.Т. 38а;

2.2. Улица О.Т.40 – О.Т.41 – О.Т. 42 – О.Т. 38а – О.Т. 38;

2.3. Улица О.Т. 38а – О.Т. 38б.

3. Изграждане на източен тротоар на ул. „Бъднина“, след приключване на отчуждителните процедури.

В съответствие с въведената етапност при изпълнението на задълженията по договора за поръчка, следва да се отрази етапността и при издаването на визата, като в нея бъде отразено, че: Разрешение за строеж за сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” ще се издаде след изпълнение на поетите от страна на „ГК България“ ЕАД по Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016 г. за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Водоснабдяване“ и по част „Канализация“ от Договора за поръчка, с изключение на задължението за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Канализация“: по улица /О.Т. 42- О.Т. 38а/ да се изгради уличен канал с диаметър Ф315 мм ПП с начална върхова ревизионна шахта при О.Т. 42, по улицата в източна посока до О.Т. 38а, който да се извърши преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини , офиси, КОО, ПГ и

трафопостове” в кв. 23, м. „Младост 3“; изграждане на бул. „Андрей Ляпчев“ в участъка бул. „Александър Малинов“ – ул. „Бъднина“, изграждане на улица „Бъднина“ в участъка О.Т.38 - бул. „Андрей Ляпчев“, с изключение на източен тротоар, който да се изпълни след приключване на отчуждителните процедури; Улица О.Т.40 – О.Т.41 – О.Т. 42 – О.Т. 38а – О.Т. 38 и улица О.Т. 38а – О.Т. 38б между кв.2, 2г и 23 по плана на гр. София, м. „Младост 3“ да бъдат изградени съгласно Анекс № СОА 17-ДГ60-130/31.10.2017 г. към Договор за поръчка № СОА 16-ДГ60-20/16.03.2016 г. и становище на районната администрация с рег. №РМЛ21-ТД26-838-[1]/17.05.2021 г., преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м „Младост 3“.

Предвид изложеното и на основание чл.21, ал.1, т.24 вр. с ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

Заповед №РМЛ21-РД09-294/13.07.2021 г.:



Adobe Acrobat  
Document

**С уважение,**

**КМЕТ НА РАЙОН МЛАДОСТ:  
/АРХ. СТЕФАН СТЕФАНОВ/**

15.7.2021 г.

ГТ/ТН/ТК



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://www.sofiacouncil.bg>

**ПРОЕКТ!**

### РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2021 година

**Относно:** изменение на Решение № 543 на Столичния общински съвет от 25.07.2019 г.

**На основание:** На основание чл.21, ал.1, т.24 във вр. с ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Изменя т.5 на Решение № 543 от 25.07.2019 година на Столичния общински съвет по Протокол № 80, т. 29 от дневния ред, по Доклад № СОА18-ВК66-2277/28.03.2018 г., както следва:

„При издаването на виза за проектиране на УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове”, кв. 23, м. „Младост 3“ в същата да се укаже, че Разрешение за строеж за сградите в него ще се издаде след изпълнение на поетите от страна на „ГК България“ ЕАД по Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016 г. за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Водоснабдяване“ и по част „Канализация“ от Договора за поръчка, с изключение на задължението за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Канализация“: по улица /О.Т. 42- О.Т. 38а/ да се изгради уличен канал с диаметър Ф315 мм ПП с начална върхова ревизионна шахта при О.Т. 42, по улицата в източна посока до О.Т. 38а, който да се извърши преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м. „Младост 3“; изграждане на бул. „Андрей Ляпчев“ в участъка бул. „Александър Малинов“ – ул. „Бъднина“, изграждане на улица „Бъднина“ в участъка О.Т.38 - бул. „Андрей Ляпчев“, с изключение на източен тротоар, който да се изпълни след приключване на отчуждителните процедури; Улица О.Т.40 – О.Т.41 – О.Т. 42 – О.Т. 38а – О.Т. 38 и улица О.Т. 38а – О.Т. 38б между кв.2, 2г и 23 по плана на гр. София, м. „Младост 3“ да бъдат изградени съгласно Анекс № СОА 17-ДГ60-130/31.10.2017 г. към Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016 г. и становище на районната администрация с рег. №РМЛ21-ТД26-838-[1]/17.05.2021 г., преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м „Младост 3“, за изпълнението на което е необходимо да бъде получена писмена декларация за съгласие от страна на инвеститора.“

2. Изменя т. 6 на Решение № 543 от 25.07.2019 година на Столичния общински съвет по Протокол № 80, т. 29 от дневния ред, по Доклад № СОА18-ВК66-2277/28.03.2018 г., както следва:

„1. Разрешение за строеж за сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” да се издаде след :

1.1. Изпълнение на поетите от страна на „ГК България“ ЕАД по Договор за поръчка № СОА16-ДГ60-20/16.03.2016г. за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Водоснабдяване“ и по част „Канализация“ от Договора за поръчка, с изключение на задължението за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Канализация“, за изграждане на инфраструктурни обекти по част „Канализация“: по улица /О.Т. 42- О.Т. 38а/ да се изгради уличен канал с диаметър Ф315 мм ПП с начална върхова ревизионна шахта при О.Т. 42, по улицата в източна посока до О.Т. 38а, да се извърши преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини , офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м. „Младост 3“.

1.2. Изграждане на бул. „Андрей Ляпчев“ в участъка бул. „Александър Малинов“ – ул. „Бъднина“.

1.3. Изграждане на улица „Бъднина“ в участъка О.Т.38 – бул. „Андрей Ляпчев“, с изключение на източен тротоар, в чиито обхват попада частен поземлен имот с идентификатор 68134.4083.6122.

2. Преди въвеждане в експлоатация на сградите в УПИ I-6206- “за жилища, магазини, офиси, КОО, ПГ и трафопостове” в кв. 23, м „Младост 3“, да бъдат изградени следните инфраструктурни обекти:

2.1. Част „Канализация“ по улица О.Т.42 О.Т. 38а;

2.2. Улица О.Т.40 – О.Т.41 – О.Т. 42 – О.Т. 38а – О.Т. 38;

2.3. Улица О.Т. 38а – О.Т. 38б.

3. Изграждане на източен тротоар на ул. „Бъднина“, след приключване на отчуждителните процедури.“

3. Всички останали точки от Решение № 543 от 25.07.2019 година на Столичния общински съвет по Протокол № 32, т.17 от дневния ред, по Доклад № СОА18-ВК66-2277/28.03.2018 г.. остават непроменени и запазват действието си.

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2021 г, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021 г, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №.....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния общински съвет:-----**

**Елен Герджиков**

**Юрист от администрацията  
на СО - район ”Младост”:**-----

