



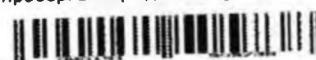
Столична община

Входящ №

COA21-BK08-1489-[2]

Регистриран на 10.05.2021

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № COA21-BK08-1489/1/ 02.03.2021г. на СО

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад от г-н Ангел Стефанов – Кмет на Район "Овча купел" с предложение за учредяване право на строеж върху съсобствен недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда и определяне процента на обезщетение за Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от г-н Ангел Стефанов – Кмет на Район "Овча купел".

Докладът и проектът за решение са във връзка с постъпило инвестиционно предложение от съсобствениците Нели Данаилова и Георги Миланов за учредяване право на строеж върху общинската идеална част от съсобствения незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.4337.1500, който съгласно действащия ПУП-ПРЗ представлява УПИ XIII-127.128.1257.9946, за жс, кв. 26Б, м...Овча купел-актуализация“, находящ се на ул. "Народно хоро", срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти в новопостроената сграда.

В действащата кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със Заповед №РД-18-51/ 15.07.2010г. на ИД на АГКК, поземленият имот е попълнен с идентификатор 68134.4337.1500 и е с площ 910,00 кв.м.

Съгласно действащият ПУП на местност „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РОК19-РА50-21/03.05.2019 г. на Главния архитект на район „Овча купел“, имотът представлява УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, м.,Овча купел-актуализация“.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА се легитимира за собственик на 23,10 % ид.ч., равняващи се на 210/909 идеални части от незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.4337.1500, представляващ УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, м.,Овча купел-актуализация“, за които е съставен АчОС № 4097 от 22.02.2019 година на район „Овча купел“, вписан в Службата по вписвания том СХЛ, № 110, вх. рег. № 57261/03.09.2019 г., имотна партида 634266.

НЕЛИ Е ДАНАИЛОВА И ГЕОРГИ МИЛАНОВ, се легитимират за собственици на 699/909 идеални части, съответстващи на 76,90 % ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.4337.1500, представляващ УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, м.,Овча купел-актуализация“, съгласно Договор за определяне на квоти на съсобственост по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ, рег. № СОА 19-ДГ63-8/19.09.2019 г. на СО, Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №110, том I, рег. №3773, дело №96/ 2017г. и Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №111, том I, рег. №3774, дело №97/ 2017г. удостоверени от нотариус Людмила Тенева, нотариус при СРСъд, вписан в регистъра на НК под №539

В доклада кметът на район „Овча купел“ е посочил, че за общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести; няма заведени съдебни дела; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Съсобствениците Нели Данаилова и Георги Миланов са направили инвестиционно предложение, Столична община да им учреди право на строеж върху общинските идеални части от УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, м.,Овча купел-актуализация“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на Столична община на равностойни самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно становище на главния архитект на район „Овча купел“, приложено към доклада, по действащия ПУП-ПЗ, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС, Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РОК19-РА50-21/03.05.2019г. на Главния архитект на район „Овча купел“, в УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, м.,Овча купел-актуализация“ максималната РЗП е 2 272,50 кв.м., а възможност за постигане на максималните допустими площи на застрояване, се доказва с конкретен архитектурен инвестиционен проект. Подземното застрояване не е задължителен елемент.

Съгласно ОУП на СО (Д.В. 12/2009 г.), имотът попада в зона Жг*, плътност - 60%; Кинт – 2,50; Нкк – 14,50 м.; озеленяване – 30%.

Изготвен е идеен проект за учредяване право на строеж, съгласуван от гл.архитект на район „Овча купел“. Съгласно проекта се предвижда изграждане на шест етажна сграда, представляваща партерен етаж с офиси и гаражи и пет жилищни етажа, без сутерен.

Разгънатата застроена площ на сградата е **1 892,70 кв.м.**

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО, на правото на строеж върху 23,10 % идеални части от поземления имот, за жилищната сграда с площ - 1 892,70 кв.м., определена в размер на **104 794,00 лева, без включен ДДС**. Срокът на валидност на оценката е до 04.06.2021г.

Сертифицираният оценител е определил пазарен процент на обезщетение за общинския дял от общото застрояване с площ 1 892,70 кв.м., в размер на **24,78% /двадесет и четири цяло и седемдесет и осем процента/**.

Съгласно удостоверение №7202011342/ 21.01.2021г. на дирекция „Общински приходи“ - отдел „ОП Витоша/Овча купел“, данъчната оценка за общинските 23,10 % идеални части от правото на строеж за жилищната сграда е в размер на 62 453,04 лв.

Кметът на района е предложил, Столична община да учреди право на строеж на съсобствениците Нели Данаилова и Георги Миланов, съобразно дела ѝ, представляващ 23,10 % ид.ч., като получи обезщетение в готови конкретни обекти в сградата (два броя офиси) в партерното ниво, с обща площ не по-малко от 108,34 кв.м., равняваща се на определения пазарен процент обезщетение, в размер на 24,78 % от площта на общинския дял от сградата, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж и от данъчната му оценка.

На основание чл.37, ал.4, т.4 от Закона за общинската собственост, Наредбата за общинската собственост на СОС, във връзка с чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс.

Пазарната оценка на правото на строеж и процента обезщетение са определени съгласно площите, посочени в становището на главния архитект на района и в съответствие със съгласувания идеен проект.

Видно от съгласувания идеен проект за учредяване на право на строеж, в границите на съсобствения урегулиран поземлен имот са предвидени 15 бр. места за паркиране на открито на автомобили и 18 бр. места за велосипеди, съгласно изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017г., Приложения №5 и Приложение №4.

Във връзка с горното, предлагаме да се допълни проекта за решение с т.5, със следното съдържание:

.....5. Възлага на кмета на район „Овча купел“ да сключи договор за разпределяне на ползването на местата за паркиране на открито на автомобили и велосипеди, находящи се в границите на УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс. кв. 26Б. м...Овча купел-актуализация“, в съответствие с изискванията на Наредба № РД-02-20-2/ 20.12.2017г. за планиране и проектиране на комуникационно-транспортната система на урбанизираните територии.“

Правните основания, посочени в проекта за решение - чл.183 ал.3 от Закона за устройство на територията, чл.81 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на действащата нормативна уредба.

Предвид изложеното, считаме, че предложеният проект за решение към доклада е законосъобразен.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/Дончо Барбадов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/арх.Здравко Здравков/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"
София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В
централа: 02/955 44 62; тел. 02/61 61; факс: 955 95 68



ОВЧА КУПЕЛ

Recoverable Signature

X Към РОК19-АП00-212-[19]...

Донка Цветанова

Старши специалист деловодител

Signed by: DONKA PAVLOVA TZVETANOVA

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Провеждане на процедура за учредяване право на строеж върху съсобствен недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, представляващ УПИ XIII-127,128.1257,9946. за жс, кв. 26Б, по плана на местност „Овча купел-актуализация“, нанесен в КККР с идентификатор 68134.4337.1500 и площ 910,00 кв.м., срещу обезщетение с равностойни обекти в бъдещата сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

Приложено, изпращам доклад и решение – проект, съгласувано с началник отдел „Правно административно и информационно обслужване, гражданска регистрация и човешки ресурси“

Преписката е комплектована, съгласно изискванията на чл.35 от Наредбата за общинската собственост, както следва:

- Заявление (инвестиционно предложение) № РОК19-АП00-212-/15/02.11.2020 година;
- копие от акт за общинска собственост № 4097/22.02.2019 г.;
- копие от скица, издадена от СГКК;
- копие от комбинирана скица;
- удостоверение за параметрите на застрояване, съгласно ПУП и ОУП и становище за допустимите максимални площи на застрояване, издадени от главния архитект на района;
- копие на Заповед № РОК19-РА50-21/03.05.2019 г. Главен архитект на район „Овча купел“;
- договор за определяне идеалните части на съсобственост № СОА19-ДГ63-8/19.090.2019 г.;

- пазарна оценка за определяне цената на правото на строеж и процента обезщетение за Столична община;
- данъчна оценка на правото на строеж;
- копие от обяснителна записка и площообразуване към инвестиционен проект, част „Архитектура“, като при необходимост, ще се предоставят и чертежите



Recoverable Signature

X АНГЕЛ СТЕФАНОВ

Ангел Стефанов

Кмет на район "Овча купел"

Signed by: ANGEL GEORGIEV STEFANOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"
София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В
центра: 955 44 62; тел. 855 61 61; факс: 955 95 68



ОВЧА КУПЕЛ

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

ОТНОСНО: Провеждане на процедура за учредяване право на строеж върху съсобствен недвижим имот, находящ се в гр. София, район „Овча купел“, представляващ УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс. кв. 26Б, по плана на местност „Овча купел-актуализация“, нанесен в КККР с идентификатор 68134.4337.1500 и площ 910,00 кв.м., срещу обезщетение с равностойни обекти в бъдещата сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Район „Овча купел“ е постъпило инвестиционно предложение № РОК19-АП00-212-/15/02.11.2020 г. от Нели Данаилова и Георги Миланов за учредяване право на строеж върху имот УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс. кв. 26Б, съгласно плана на местност „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС; Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РОК19-РА50-21/03.05.2019 г. на Главния архитект на район „Овча купел“.

Имотът е нанесен в кадастралната карта с идентификатор 68134.4337.1500 и площ 910,00 кв.м.

С договор от № СОА 19-ДГ63-8/19.09.2019 г. между Столична община от една страна и от друга страна: Нели Данаилова и Георги Миланов, са определени квоти на съсобственост в УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, както следва:

210/909 идеални части, съответстващи на 23,10 % ид.ч. на Столична община;

699/909 идеални части, съответстващи на 76,90 % ид.ч. на заявителите.

За идеалните части на Столична община, е съставен АчОС № 4097 от 22.02.2019 година на район „Овча купел“, вписан в Службата по вписвания том СХЛ. № 110, вх. рег. № 57261/03.09.2019 г., имотна партида 634266.

За общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести; няма заведени съдебни дела; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Съгласно удостоверение на Главния архитект на района, параметрите на застрояване според ПУП – плътност - 60%, Кинт - 2,5, Нкк - 14,50м, озеленяване - 30%,

а според ОУП на СО (Д.В. 12/2009 г.), имотът попада в зона Жг*, плътност - 60%; Кинт - 2,50; Нкк - 14,50 м.; озеленяване - 30%

Според становище на Главния архитект на район „Овча купел“, максималната РЗП = 2 272,50 кв.м., а възможност за постигане на максималните допустими площи на застрояване, се доказва с конкретен архитектурен инвестиционен проект.

Изготвен е идеен проект, същият е одобрен. Предложението на заявителите е Столична община да получи два броя офиси, разположени на партерния етаж в бъдещата сграда.

Съгласно идейния проект, РЗП на бъдещата сграда е 1 892,70 кв.м., а общата застроена площ на двата офиса, заедно с идеалните части от общите части на сградата, е 109,27 кв.м.

Данъчната оценка на правото на строеж, съгласно удостоверение № 7202011342/21.01.2021 г. е в размер на 270 359,50 лв., което за 23,10%, собственост на Столична община е 62 453,04 лв.

По възлагателно писмо № РОК19-АП00-212/16/30.11.2020 г. на район „Овча купел“, е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител „Н.Д.Експерт“ ООД, сключил рамков договор със Столична община, на правото на строеж върху УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, целият с площ 910,00кв.м. Пазарната оценката на правото на строеж, определена на база разгъната застроена площ (РЗП) 1 892,70 кв.м. според одобрения идеен проект за 23,10 % идеални части, собственост на СО, е в размер на: 104 794,00(сто и четири хиляди седемстотин деветдесет и четири)лева, равностойно на 24,78 % (двадесет и четири цяло и седемдесет и осем).

Предлагам минималният процент обезщетение за район „Овча купел“, да е в размер на 24,78 % от общата разгъната застроена площ, което представлява 108,34(сто и осем цяло тридесет и четири стотни)кв.м. от застроената площ на бъдещата сграда.

Дата на изготвяне на оценката: 04.12.2020 г.

Срок на валидност на оценката: 6(шест) месеца, до 04.05.2021 г.

На основание изложеното и чл. 37, ал. 4 и т. 4 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 81, ал.1 и ал.2 от Наредбата за общинската собственост, на основание 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 вниманието на Столичен общински съвет проект за решение, което прилагам.



Recoverable Signature

X

АНГЕЛ СТЕФАНОВ

Ангел Стефанов

Кмет на район "Овча купел"

Signed by: ANGEL GEORGIEV STEFANOV



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail : info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2021 година

За учредяване право на строеж върху съсобствен поземлен имот, находящ се в град София, район „Овча купел“, срещу обезщетение с равностойни обекти в новопостроената сграда, във връзка с представен одобрен идеен проект и плошообразуване.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на Нели Данаилова и Георги Миланов, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП и с ПУП, върху 211/910 идеални части, съответстващи на 23.10 % - частна общинска собственост (АчОС № 1097/0.06.2019 г. на район „Овча купел, вписан в АВ с № 110, том СХЛ, вх.рег.№ 57261/03.09.2019 г.) от следния недвижим имот, находящ се в град София, район „Овча купел“, ул. „Народно хоро“, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4337.1500, площ 910,00 кв.м., за който е отреден УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, съгласно ПУП на местност „Овча купел-актуализация“, одобрен с Решение № 111 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС; Решение № 24 по Протокол № 36/15.04.2002 г. на СОС за ЯФГ и Заповед № РОК19-РА50-21/03.05.2019 г. на Главния архитект на район „Овча купел“, за изграждане на шестетажна сграда, представляваща партерен етаж с офиси и гаражи и пет жилищни етажа с обща РЗП 1892,70 кв.м., в съответствие с одобрен идеен проект, срещу актуална пазарна цена на правото на строеж, определена от сертифициран оценител, в размер на 104 794,00 лева, без включен ДДС, но не по-ниска от данъчната

му оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

2. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (два броя офиси) в партерното ниво на новопостроената жилищна сграда в УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, местност „Овча купел-актуализация“, в напълно завършен вид, съгласно БДС, обща площ на обектите не по-малко от 108,34 кв.м., равняващо се на обезщетение в размер на 24,78 % от общата РЗП на бъдещата сграда, съобразно общинския дял от УПИ XIII-127,128,1257,9946, за жс, кв. 26Б, местност „Овча купел-актуализация“.

3. Самостоятелните обекти в обезщетение, да се предоставят за задоволяване нуждите на район „Овча купел“.

4. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж, след издаване на виза за проектиране и одобряване на инвестиционен проект.

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

Председател на

Столичен общински съвет :

/Елен Герджиков/



Recoverable Signature

X

Зорница Кондакова

Зорница Кондакова

Началник отдел "ПАИОГРЧР"

Signed by: ZORNITSA DIMOVA KONDAKOVA