



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

1.6.2022 г.

X СОА22-ВК08-4485-[5]/01.0...

ИЗХ.№

Подписано от: Stela Tsvetanova

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА22-ВК08-4485/ 22.03.2022г. 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 Георги Илиев – Кмет на Район “Слатина“ за процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл.17, ал.2, т.3 от Закона за устройство на територията и последващо учредяване на право на строеж върху общинската част от за недвижим имот, находящ се на територията на район „Слатина“, срещу обезщетение с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-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 Георги Илиев – Кмет на Район “Слатина”.

Докладът и проектът за решение са за сключване на предварителен и окончателен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл.17, ал.2, т.3 и ал.3 от Закона за устройство на територията, по повод ИПРЗ за УПИ IV „ за озеленяване и ЖС“, одобрен със Заповед № РД-50-09-438/20.11.1984 г. на Главния архитект на София и образуване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“.

Със Заповед № РА50-65/23.01.2018 г. на Гл. архитект на Столична община е допусната процедура по изменение на действащия ПУП за УПИ IV „ за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“.

Изготвен е проект за ИПРЗ за образуване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, с вътрешни регулационни линии, съвпадащи с границите на поземлените имоти, попадащи в него, целият с площ 903,00 кв.м.

В обхвата на изменението попадат следните поземлени имоти: ПИ 68134.702.1139, с площ 411,00 /четиристотин единадесет/ кв.м. и ПИ 68134.702.1140 с площ 488,00 /четиристотин осемдесет и осем/ кв.м., попълнени в действащата кадастрална карта и регистри на район „Слатина“, одобрени със Заповед № РД-18-138/ 24.07.2017г. на ИД на АГКК.

Проектът е разгледан и приет на Районния експертен съвет по устройство на територията с Протокол № 05/12.05.2017 г., т. 5, с решение, че не възразява да бъде извършено изменение на подробния устройствен план.

Проектът за изменение на плана е разгледан и приет на заседание на специализирания състав на Общински експертен съвет по устройство на територията с Протокол № ЕС-Г-33/23.06.2020 г., т. 9, с решение, че приема проекта и следва да се представи предварителен договор със Столична община по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Разликата между графично измерената площ на новообразувания УПИ и площта на поземлените имоти е в границите на допустимата точност по чл.19 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016г., съгласно комбинирана скица от 03.2022г. за пълна идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на 50 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1139, с площ 411,00 кв.м. и на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.702.1139.1.1, със застроена площ 74.54 кв.м., заедно с: 50% идеални части от сутеренни складови помещения с обща площ 51.92 кв.м., с 50% идеални части от тавански складови помещения с обща площ 62.80 кв.м. и заедно с 49.08% идеални части от общите части на сградата. Легитимира правото си на собственост с Акт за частна общинска собственост № 1841/11.02.2021 г., вписан в Службата по вписване с вх. рег. № 22597/12.04.2021 г., акт № 47, т. LVIII, дело № 17228, имотна партида 723341, 723342. В самостоятелният обект има настанени общински наематели, за които районната администрация е поела ангажимент за пренастаняване в друго общинско жилище, заявен в писмо с рег.№ РСЛ18-ТД26-829-/20/ 16.05.2022г.

ВИОЛЕТА НИКОЛОВА, СНЕЖАНА ТОДОРОВА И СТОЙНА МИТОВА са собственици на останалата ½ идеална част (50%) от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1139, с площ 411,00 кв.м. и на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.702.1139.1.2, със застроена площ 79.48 кв.м., заедно с: 50% идеални части от сутеренни складови помещения с обща площ 51.92 кв.м., 50% идеални части от тавански складови помещения с обща площ 62.80 кв.м., 50.92% идеални части от общите части на сградата.

Легитимират правото си на собственост с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 52, т. IX, д. № 1433/07.04.1983 г. на I-ви Нотариус при Софийски районен съд и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 17, т. LLLLXXV, д. № 44240/15.12.1997 г. на Нотариус при Софийски районен съд.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик и на 50 % идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1140, с площ 488,00 кв.м., заедно със самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.702.1140.1.2, със застроена площ 103,48 кв.м., заедно с: прилежащи мазета, с обща площ 34.10 кв.м. и 50% идеални части от общите части на сградата Легитимира правото си на собственост с Акт за частна общинска собственост № 1842/11.02.2021 г., вписан в Службата по вписване с вх. рег. № 22594/12.04.2021 г., акт № 69, т. LVIII, дело № 17262, имотна партида 723374. В самостоятелния обект няма настанени наематели.

НИКОЛАЙ ГЪЛЪБОВ е собственик на останалата $\frac{1}{2}$ идеална част (50%) от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1140, с площ 488,00 кв.м. и на самостоятелен обект в сграда с идентификатор 68134.702.1140.1.1, със застроена площ 106,68 кв.м., заедно с: мазета с обща площ 22.18 кв.м., с прилежащ таван с обща площ 98.14 кв.м. и 50% идеални части от общите части на сградата Легитимира правото си на собственост с Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по наследство и покупка № 125, т. III, рег. № 8702, дело № 440/29.08.2006 г., на нотариус Валентина Георгиева, с рег. № 340 по регистъра на Нотариалната камара.

Съгласно удостоверения № РСЛ18-ТД26-829-[10] и № РСЛ18-ТД26-829-[11] от 11.06.2021 г. на отдел УТКРКС-район „Слатина“, за общинските идеални части от ПИ 68134.702.1139 и ПИ 68134.702.1140 и за самостоятелните обекти в тях, липсват реституционни претенции.

„ДОСТИН И СИН“ ЕООД, с ЕИК 131158088, чрез управителя Милен Миланов, представляващ съсобствениците Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова е направил предложение до Столична община да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, като се определят квоти на съсобственост в новообразувания УПИ ХLI-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, целият с площ 903,00 кв.м., съобразно притежаваните идеални части и площите на поземлените имоти, попадащи в него.

Със сключване на предварителния, а в последствие и на окончателния договори за квоти на съсобственост, Столична община ще стане собственик на 451,50/ 903 **(50,00 %)** идеални части, а Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова /в различни квоти на съсобственост/ ще станат собственици на останалите 451,50/ 903 **(50,00 %)** идеални части от новообразувания УПИ ХLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“

Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова са сключили предварителни договори с „ДОСТИН И СИН“ ЕООД, с ЕИК 131158088, чрез управителя Милен Миланов, за учредяване на право на строеж срещу строителство в ПИ 68134.702.1139 и ПИ 68134.702.1140, за които е проектиран новообразуван УПИ ХLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“.

Дружеството е направило предложение, след влизане в сила на плана и сключване на окончателен договор за квоти на съсобственост, Столична община да учреди право на строеж върху общинския дял от поземлените имоти, за които е отреден новообразувания УПИ ХLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, за изграждане на предвиденото по плана застрояване, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на самостоятелни обекти в новопостроената сграда.

Съгласно становище на Главния архитект на СО район „Слатина“, по действащия ПУП, УПИ IV „за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО, в който попадат ПИ 68134.702.1139 и ПИ 68134.702.1140, се намира в устройствена зона: „жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“(Жг), с устройствени показатели: макс. Плътност на застрояване 60 %; макс. интензивност на застрояване 3.5; мин. озеленена площ 20%, мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност, които са задължителни. макс. височина 26 м.

Видно от доклада на кмета на района, в УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, може да се реализира сграда с надземна застроена площ около 426,04 кв.м., РЗП с площ около 3160,00 кв.м и сутерен с площ около 800,00 кв.м.

Дружеството е представило своя разработка за жилищна сграда в новообразувания УПИ XLII -1139, 1140 „за ЖС“, в която е предвиден самостоятелен обект, с предназначение за филиал на детска градина за една група, разположен на първи надземен етаж и част от подземния етаж, заедно с прилежащ двор с детски площадки и две открити места за паркиране.

Управителят на „ДОСТИН И СИН“ ЕООД е предложил Столична община да получи като обезщетение обекта за филиал на детската градина, ведно с прилежащите му части и други жилищни обекти, до достигане на размера на обезщетението.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Консулт 2007“ ЕООД на пазарната стойност на правото на строеж в размер на 1 311 283.00 лева без ДДС или 670 448.00 евро без ДДС.

Сертифицираният оценител е определил и пазарен процент обезщетение в размер на **22.86%**, съобразно общинския дял от застрояването.

Експертната оценка е със срок на валидност до 04.08.2022г.

Кметът на район „Слатина“ е предложил да се учреди право на строеж върху общинската част от новообразувания съсобствен имот, представляващ УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, като цената на правото на строеж да се заплати чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти /в надземното и подземното застрояване/ в новопостроената сграда, с площ не по – малка от определеното пазарно обезщетение, в размер на 22.86% от общинския дял от сградата, за настаняването на филиал на детска градина и за задоволяване на жилищните потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

С писмо с рег.№ СОА22-ВК08-4485-/2/-21.04.2022г., директорът на дирекция „Образование“ е изразила становище, че счита предложението за целесъобразно и дирекцията го подкрепя.

Съгласно чл.81, ал.1 от Наредбата за общинската собственост на СОС, при съсобствени имоти правото на строеж се учредява без провеждане на търг или конкурс, на основание чл.183, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

С оглед наличието на общински наематели в сградата на ул.“Атанас Узунов“ №29, ет.1, за които район „Слатина“ ще предприеме действия за пренастаняването им, предлагаме т. 5 /пет/ от проекта за решение да бъде допълнена, като придобие следното съдържание:

„...Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор в нотариална форма за учредяване правото 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 общинска собственост, след

издаване на виза за проектиране, представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект – част „Архитектура“ и площообразуване и след пренастаняване на общинските наематели.

Правните основания, посочени в проекта за решение – чл.15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл.17, ал.2, т.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, 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, съответстват на действащата нормативна уредба.

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

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



СОА22-ВК08-4485-С
тановище-Образое



Писмо
Слатина.pdf

1.6.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

1.6.2022 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор ДОС/*

*Изготвил чрез АИССО:
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в ДОС/*

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
„СЛАТИНА”**



РАЙОН

1574 гр. София, бул. „Шипченски проход” № 67 тел.: (02)870 55 32; факс: (02)870 11 73;
<http://so-slatina.org>; e-mail: info@so-slatina.org

**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

ОТ ГЕОРГИ ИЛИЕВ – КМЕТ НА РАЙОН „СЛАТИНА”

ОТНОСНО: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на изменение на действащия ПУП – ИПРЗ за УПИ IV „за озеленяване и ЖС“ и образуване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В район „Слатина” е образувана преписка № РСЛ18-ТД26-829/2018 г. по инвестиционно предложение на Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова, чрез „Достин и син“ ЕООД, ЕИК 131158088, с управител Милен Миланов, с предложение за провеждане на процедура по изменение на действащ устройствен план – изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ за имоти пл. № 139 (ПИ 68134.702.1139) и 140 (ПИ 68134.702.1140) от УПИ IV „за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“ и искане за сключване на договор по чл. 15, ал. 3, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, за определяне на квоти на съсобственост и последващо учредяване на право на строеж върху новообразуван УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206 срещу обезщетение на Столична община с равностойни обекти.

Със Заповед № РА50-65/23.01.2018 г. на Гл. архитект на Столична община е допусната процедура по изменение на действащия подробен устройствен план/ПУП/ - Изменение на плана за регулация и застрояване/ИПРЗ/ в обхвата на имоти пл. № 139 и 140, попадащи в УПИ IV „за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, и образуване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, и изработване на

Докладът с проект за решение се издава в 2 (два) екземпляра – за класиране в район „Слатина”. На адресата се изпраща чрез СЕОС в машинно четим формат, подписан с е-подпис и на хартиен носител.

Работен устройствен план/РУП/.

Изготвен е проект за изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ за имоти пл. № 139 (ПИ 68134.702.1139) и 140 (ПИ 68134.702.1140), попадащи в УПИ IV „ за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, съгласно който се създава нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“.

Проектът е разгледан и приет на Районния експертен съвет по устройство на територията с Протокол № 05/12.05.2017 г., т. 5, който е взел решение, че не възразява да бъде извършено изменение на устройствения план.

Проектът за изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ и Работният устройствен план /РУП/ са разгледани и приети на заседание на специализирания състав на Общински експертен съвет по устройство на територията с Протокол № ЕС-Г-33/23.06.2020 г., т. 9, който е взел решение: Приема проекта. Да се представи предварителен договор със Столична община по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ. След изпълнение на служебното предложение, предлага да се издаде административен акт за одобряването му.

С така предложения проект за ИПРЗ се образува нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, целият с площ от 903,00 кв.м.

В обхвата на новия УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО район „Слатина“ попадат поземлени имоти с идентификатори 68134.702.1140 и 68134.702.1139:

- Поземлен имот с идентификатор 68134.702.1140 е с площ от 488 /четиристотин осемдесет и осем/ кв.м., от който ½ идеална част или 244/двеста четиридесет и четири/ кв.м. са собственост на Николай Гълъбов, а другата ½ идеална част или 244/ двеста четиридесет и четири/ кв.м. са собственост на Столична община. В имота има построена сграда с идентификатор 68134.702.1140.1 с два самостоятелни обекти в сградата. Самостоятелен обект в сграда 68134.702.1140.1.2, собственост на Столична община, със застроена площ от 103.48 кв.м., състоящ се от две спални, дневна, кухня и обслужващи помещения, заедно с прилежащи мазета №№ 2 и, 3 и 4 с обща площ от 34.10 кв.м., заедно с 50% идеални части от общите части на сградата с площ от 83.54 кв.м.. Самостоятелен обект в сграда 68134.702.1140.1.1, собственост на Николай Гълъбов, със застроена площ от 106.68 кв.м., състоящ се от две спални, дневна, кухня и обслужващи помещения, заедно с мазето, находящо се в северната половина на сградата и състоящо се от две помещения с обща площ от 22.18 кв.м., с прилежащ таван с обща площ от 98.14 кв.м., заедно с 50% идеални части от общите части на сградата с площ от 83.54 кв.м., видно от документ за собственост Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит по наследство и покупка № 125, т. III, рег. № 8702, дело № 440/29.08.2006 г., на нотариус Валентина Георгиева, с рег. № 340 по регистъра на Нотариалната камара.

- Поземлен имот с идентификатор 68134.702.1139 е с площ от 411/четиристотин единадесет/ кв.м., от който ½ идеална част или 206/двеста и шест/ кв.м. са собственост на Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова, а другата ½ идеална част или 206/двеста и шест/ кв.м. са собственост на Столична община. В имота има построена сграда с идентификатор 68134.702.1139.1, с два самостоятелни обекти в сградата. Самостоятелен обект в сграда 68134.702.1139.1.1, собственост на Столична община, със застроена площ от 74.54 кв.м., състоящ се от две спални, дневна, кухня и обслужващи помещения, заедно с 50% идеални части от сутеренни складови помещения с обща площ от 51.92 кв.м., заедно с 50% идеални части от тавански складови помещения с обща площ от 62.80 кв.м., заедно с 49.08% идеални части от общите части на сградата с площ от 63.22 кв.м. Самостоятелен обект в сграда 68134.702.1139.1.2, собственост на Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова, със застроена площ от 79.48 кв.м., състоящ се от две спални, дневна, кухня и обслужващи помещения, заедно с 50% идеални части от сутеренни складови помещения с обща площ от 51.92 кв.м., заедно с 50% идеални части от тавански складови помещения с обща площ от 62.80 кв.м., заедно с 50.92% идеални части от общите части на сградата с

площ от 63.22 кв.м., видно от документ за собственост Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 52, т. IX, д. № 1433/07.04.1983 г. на I-ви Нотариус при Софийски районен съд и Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 17, т. LLLLXXV, д. № 44240/15.12.1997 г. на Нотариус при Софийски районен съд.

Столична община легитимира правото си на собственост върху $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1139 и върху самостоятелен обект в сграда 68134.702.1139.1.1, за което е съставен Акт за частна общинска собственост № 1841/11.02.2021 г., вписан в Службата по вписване с вх. рег. № 22597/12.04.2021 г., акт № 47, т. LVIII, дело № 17228, имотна партида 723341, 723342.

Столична община легитимира правото си на собственост върху $\frac{1}{2}$ идеална част от поземлен имот с идентификатор 68134.702.1140 и върху самостоятелен обект в сграда 68134.702.1140.1.2, за което е съставен Акт за частна общинска собственост № 1842/11.02.2021 г., вписан в Службата по вписване с вх. рег. № 22594/12.04.2021 г., акт № 69, т. LVIII, дело № 17262, имотна партида 723374.

За приключване на процедурата по изменение на плана за регулация и застрояване е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителите.

Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова са предложили да се определят квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, целият с площ **903,00 кв.м.**, съобразно притежаваните идеални части и площите на поземлените имоти, попадащи в него. Разликата между графично измерената площ на новообразувания УПИ и площта на поземлените имоти е в границите на допустимата точност по чл.19 от Наредба №РД-02-20-5/ 15.12.2016г., съгласно комбинирана скица от 03.2022г. за пълна идентичност по чл.16, ал.3 от ЗКИР.

Със сключване на предварителния, а в последствие и на окончателния договори за квоти на съсобственост от новообразувания УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, Столична община ще стане собственик на 451,50/ 903 **(50,00 %)** **идеални части**, а Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова ще станат собственици / в различни квоти/ на останалите 451,50/ 903 **(50,00 %)** **идеални части**.

Съгласно становище на Главния архитект на СО район „Слатина“, поземлени имоти с пл. № 139 (ПИ 68134.702.1139) и 140 (ПИ 68134.702.1140) по действащия ПУП, одобрен със Заповед № РД-50-09-438/20.11.1984 г. на Главния архитект на София, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-177/14.08.1992 г. на кметския наместник на ТОА „Слатина“, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-50-358/12.07.1994 г. на Главния архитект на София, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-50-397/18.05.1995 г. на Главния архитект на София, ЧИЗРП, одобрено със Заповед № РД-09-125/20.05.1998 г. на кмета на район „Слатина“, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-1524/08.12.2008 г. на Главния архитект на Столична община, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-335/04.05.2015 г. на Главния архитект на Столична община, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-50-519/02.08.2017 г. на Главния архитект на Столична община, са включени в обхвата на УПИ IV „за озеленяване и ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО, който попада в устройствена зона: „жилищна зона с преобладаващо високоетажно застрояване“(Жг), съгласно приложението към чл. 3, ал. 2 ат ЗУЗСО с устройствени показатели: макс. Плътност на застрояване 60 %; макс. интензивност на застрояване 3.5; мин. озеленена площ 20%, мин. 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност, които са задължителни. Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 1 е допустимо жилищно застрояване с максимална височина 26 м.

Видно от направено задълбочено проучване на изготвеното устройствено предложение, в новия УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, по

прогнозни технически параметри на застрояване и площи, може да се реализира сграда с прогнозно надземна застроена площ около 426.04 кв.м., РЗП около 3160.00 кв.м и сутерен около 800.00 кв.м., КИНТ – 3.5, Кота корниз – 26 м.

За общинската част от ПИ 68134.702.1139 и ПИ 68134.702.1140, както и за самостоятелните обекти в тях, са издадени от отдел УТКРКС удостоверения № РСЛ18-ТД26-829-[10] и № РСЛ18-ТД26-829-[11] от 11.06.2021 г. от които е видно, че са налични реституционни преписки, приключили със Заповеди на Кмета на Столична община за отписване на имотите от актовете книги за общинска собственост.

„Достин и син“ ЕООД, ЕИК 131158088, с управителя Милен Миланов е сключил предварителни договори от 16.11.2017 г. с частните собственици, за учредяване на право на строеж срещу строителство в ПИ 68134.702.1139 и ПИ 68134.702.1140, за които е проектиран новообразуван УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“.

Дружеството е заявило инвестиционно предложение и към Столична община, като предлага на Столична община да учреди право на строеж върху общинския дял от поземлените имоти, за които е отреден новообразувания УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, срещу обезщетение чрез предоставяне в собственост на обекти в новопостроената сграда.

С писмо вх. № РСЛ18-ТД26-829-[16]/30.09.2021 г. дружеството е представило на вниманието на СО – район „Слатина“ свое проучване за разполагане в бъдещата жилищна сграда в новообразуваното УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“ **самостоятелен обект за филиал на детска градина за една група**, разположена на част от първи надземен етаж и на част от подземния етаж, заедно с прилежащ двор с детски площадки и две открити места за паркиране.

Предложението на „Достин и син“ ЕООД е Столична община да получи като обезщетение за реализиране на право на строеж, обекта за филиал на детската градина, ведно с прилежащите му части и други жилищни обекти, до достигане на размера на обезщетението.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Консулт 2007“ ЕООД на пазарната стойност на правото на строеж в размер на 1 311 283.00 лева без ДДС или 670 448.00 евро без ДДС и на пазарния процент обезщетение за Столична община в размер на 22.86% за общинския дял, представляващ 451,50/ 903 (**50,00 %**) идеални части от новообразувания УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“,

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 Столична община.

Експертната оценка е изготвена на 04.02.2022 г. и е валидна 6 месеца.

Столична община следва да получи обезщетение с конкретни самостоятелни обекти в новопостроената сграда /в надземното и подземното застрояване/, с площ, не по – ниска от предложеното пазарното обезщетение в размер на 22.86%, съобразно общинския дял от общата площ на цялата сграда.

Район „Слатина“ не възразява да се учреди право на строеж върху общинската част от новообразувания съсобствен имот представляващ УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО район „Слатина“, като цената на правото на строеж да се заплати чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти /в надземното и подземното застрояване/ в новопостроената сграда, с оглед настаняването на филиал на детска градина и задоволяване на жилищните потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

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, 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 проект за решение.

- Приложение: 1. Преписка № РСЛ18-ТД26-829/24.04.2018 г.;
2. АОС № 1841/11.02.2021 г.;
 3. АОС № 1842/11.02.2021 г.;
 4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена на 26.10.2020 г. от „ГИС - СОФИЯ” ЕООД;
 5. Скица № 15-475486/05.05.2021г. на поземлен имот с идентификатор 68134.702.1140, издадена от СГКК – гр. София;
 6. Скица №15-475599/05.05.2021г. на поземлен имот с идентификатор 68134.702.1139, издадена от СГКК – гр. София;
 7. Становище с рег. № РСЛ18-ТД26-829-[12]/14.06.2021 г. на Гл. архитект на район „Слатина”;
 8. Удостоверение № РСЛ18-ТД26-829-[10]/11.06.2021 г.;
 9. Удостоверение № РСЛ18-ТД26-829-[11]/11.06.2021 г.;
 10. Протокол № ЕС-Г-33/23.06.2020 г. на Общински експертен съвет по устройство на територията, утвърден от Кмета на СО;
 11. Протокол № 05/12.05.2017 г. на Районната експертна комисия по устройство на територията, утвърден от Кмета на район „Слатина“;
 12. Заповед № РА50-65/23.01.2018 г. на Главния архитект на Столична община;
 13. Молба № РСЛ19-ТД26-829-[17]/14.03.2022 г. с приложения;
 14. Предварителен договор от 16.11.2017 г.;
 15. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 ДОПК № 7221006222 от 31.01.2022 г.;
 16. 13. Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал.1 ДОПК № 7221006260 от 03.02.2022 г.;
 17. Експертна оценка за определяне пазарния процент обезщетение за новообразувания поземлен имот, изготвена от „Консулт 2007” ЕООД;
 18. Проект за Решение.

С уважение,

ГЕОРГИ ИЛИЕВ
КМЕТ НА РАЙОН „СЛАТИНА”



СТОЛИЧНА ОБЩИНА С ТОЛИЧЕН 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 _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на изменение на действащия ПУП – ИПРЗ за УПИ IV „за озеленяване и ЖС“ и образуване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“ и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот, срещу обезщетение с предоставяне в собственост на Столична община на равностойни обекти.

На основание основание чл.15, ал. 3, 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, 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:

1. Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ за кв. 206, м. „Подуяне-Редута“, СО район „Слатина“ в частта на имоти пл.№139 (ПИ 68134.702.1139) и пл.№140 (ПИ 68134.702.1140), попадащи по действащия ПУП-ПР в УПИ IV „за озеленяване и ЖС“, за обособяване на нов УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО район „Слатина“, като се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението и окончателен договор между Столична община и Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова, за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, целият с площ от 903.00 кв.м., определени съобразно притежаваните идеални части и площи на поземлените имоти включени в него, а именно:

- За Столична община - 451,50/903 (**50,00 %**) идеални части от УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, целия с площ от 903,00 кв.м.
- За Николай Гълъбов, Виолета Николова, Снежана Тодорова и Стойна Митова - 451,50/ 903 (**50,00 %**) идеални части от УПИ XLII-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, СО район „Слатина“, целия с площ от 903,00 кв.м.

2. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т.1, а след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията.

3. Дава съгласие, след сключване на окончателния договор за определяне на квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „ДОСТИН И СИН“ ЕООД, ЕИК 131158088, върху общинския дял в размер на 451,50/ 903 (50,00 %) идеални части от УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, за реализиране на сграда с обща площ около 3 160,00 кв.м /надземно и подземно застрояване/, в съответствие с параметрите на устройствената зона по общия устройствен план и с подробния устройствен план – план за застрояване, 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 1 311 283.00 лева без ДДС и не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

4. Заплащането на цената на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (за настаняване на филиал на детска градина и други, до достигане на определеното обезщетение) в новопостроената сграда в УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, с обща площ на обектите не по-малко от 426,04 кв.м., в това число и общите части от сградата, **равняваща се на определения актуален пазарен процент на обезщетение**, но не по-малко от 22.86 % от общинския дял от общата площ на сградата, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от актуалната пазарна цената на правото на строеж за общинския дял.

5. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване правото 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 общинска собственост, след издаване на виза за проектиране, представяне на съгласуван идеен инвестиционен проект – част „Архитектура“ и площообразуване.

6. Възлага на кмета на Столична община да сключи договор със съсобствениците, за разпределяне на ползването на незастроената площ от УПИ ХЛП-1139, 1140 „за ЖС“, кв. 206, м. „Подуяне – Редута“, за осигуряване на прилежащ двор с детски площадки към детската градина, в съответствие с инвестиционния проект, на основание чл. 32, ал.1 от Закона за собствеността.

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

**Председател на Столичния
общински съвет:**

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

**Юрисконсулт на
район „Слатина“:** _____

Д. Милева