



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

ДО Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от НИКОЛАЙ АЛЕКСАНДРОВ-КМЕТ НА РАЙОН „ОБОРИЩЕ“-СО

За: провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м. , съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, срещу обезщетение за Столична община с равностойни обекти.

Правно основание: чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 и чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост , чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6 , чл. 30, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

Столична община е собственик на недвижим имот с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23, с площ 812 кв. м., съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-центъра“ съгласно ИПРЗ, одобрено със Заповед № РА50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, влязла в законна сила на 11.05.2022 г., без изградения в поземления имот трафопост, представляващ сграда с идентификатор 68134.409.23.5, който със съответния сервитут върху терена, не е общинска собственост.

За посочения по-горе недвижим имот няма реституционни претенции и заведени съдебни дела. Върху имота няма учредени вещни тежести, същият не е включен в капитала на търговски дружества с общинско имущество и се управлява от СО-Район „Оборище“. В територията има изградена инфраструктура- улична мрежа, водоснабдяване, канализация, електрозахранване, топлозахранване и слаботокови мрежи. Имотът е с Г-образна форма, с отнет югозападен ъгъл. В изпълнение на Заповед № РА-20-57/03.12.2019 г. на Главния архитект на София съществувалата в имота двуетажна нежилищна сграда-частна общинска собственост, е премахната. За имота е съставен акт за частна общинска собственост № 1378/02.11.2022 г., вписан в АВ под № 102, том ССХХІХ, дело № 70003/01.12.2022 г./предходен АОС № 1081 от 12.07.2012 г./

Съгласно действащ ОУП територията, в която попада УПИ XVIII-23 „за ЖС“ , кв. 116, м. „Подуяне-Център“, е предвидена за „Смесена многофункционална зона“ /Смф/, с показатели по ЗУЗСО както следва: Озеленена площ-40 % ; Плътноста и интензивността на застрояване - не се ограничават в поземлени имоти със свързано основно застрояване на двете странични регулационни линии, съгласно чл. 27, ал. 3 от ЗУТ, а се доказват с ПУП-РУП.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

За УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“ има изготвен ПУП-ИПРЗ и РУП, одобрен със Заповед № РО50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, влязла в законна сила 11.05.2022 г. Съгласно одобрения ПУП в УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“ е предвидено високоетажно свързано застрояване със съседните имоти (М/Г+5; М/Г+6; М/Г+7 (архитектурен елемент)), и сутерен с подземен паркинг. Новопредвидената сграда е с приблизителни площи размери: ЗП=455 кв. м. и РЗП=3240 кв. м., ЗП на сутерен с подземен паркинг =650 кв. м. съгласно параметрите на действащия подробен устройствен план, а точните площи се определят с одобрен инвестиционен проект.

Съгласно посочената по-горе Заповед № РА50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на Столична община, бъдещата сграда в УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“, се състои от партер с нежилищни функции и жилищни етажи (М/Г+5; М/Г+6; М/Г+7 (архитектурен елемент)), както и сутерен с подземен паркинг, като влязлото в сила градоустройство не предвижда и не позволява друго строителство.

Съгласно посоченото ИПРЗ и РУП съществуващият в урегулирания поземлен имот трафопост се запазва като елемент на застрояването.

Както е общоизвестно в Столична община, в т. ч. и в район „Оборище“ е налице остър недостиг на свободни места в общинските детски заведения, за задоволяване на нарастващите обществени потребности. В приетата с Решение № 533 по Протокол № 37, т. 4 от 09.09.2021 г. на Столичен общински съвет Стратегия за управление на общинската собственост, сред приоритетите на Столична община е подобряване на условията за отглеждане, възпитание и образование на децата чрез осигуряване на необходимата материална база, вкл. чрез придобиване на сгради и части от сгради за детски заведения. Към настоящия момент в Район „Оборище“-СО има 201 бр. чакащи деца за прием в яслени групи, като във връзка с извършващото се ново строителство на жилищни сгради в района, се очаква за в бъдеще този брой да се увеличи значително. Предвид изложеното, Район „Оборище“-СО е предложил в бъдещата сграда да бъде предвидено детско заведение с яслени групи със самостоятелен вход откъм северната фасада, на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена и прилежащи . детски площадки в незастроената част на УПИ до южната фасада на сградата. С Решение № 726 по Протокол № 61/16.09.2022 г. Столичният общински съвет е приел технико-икономическа обосновка /Приложение № 1/ и е дал съгласие за прилагане на намалени отстояния при условията на чл. 26, ал. 6 от Наредба № РД-02-20-3 за проектиране, изпълнение и поддържане на сгради за обществено обслужване в областта на образованието и науката, здравеопазването, културата и изкуствата при проектирането и изграждането на детско заведение с яслени групи в нова жилищна сграда в УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“, с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, район „Оборище“-СО.

По възлагателно писмо на Район „Оборище“-СО е изготвена пазарна оценка от инж. Васил Добрев- сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, за определяне на пазарна цена на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.409.23, съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Център“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19 и за определяне на пазарен процент на обезщетение на собственика - Столична община. Съгласно изготвената оценка пазарната стойност на правото на строеж е в размер на 1 509 776 лв. /един милион петстотин и девет хиляди седемстотин седемдесет и шест лева / без ДДС. Определен е пазарен процент на обезщетение за Столична община в размер на 24,0 %, равняващ се на:

-надземна РЗП за Столична община-778, 00 кв. м.

-подземна ЗП за Столична община /в сутерен с подземен паркинг/-156,00 кв. м.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 26.06.2023 г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

Съгласно Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7216006637/19.01.2023 г. данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 982 162, 80 лв.

С писмо изх. № РОБ22-ВК91-215-/14/ от 05.01.2023 г. Район „Оборище“-СО е внесъл в Столичен общински съвет доклад и проект на решение относно провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижимия имот на ул. „Черковна“ № 19, които са оттеглени с писмо изх. РОБ22-ВК91-215-/18/ от 12.01.2023 г. поради допуснати технически грешки. В настоящия доклад и проект за решение техническите грешки са отстранени, както и докладът и проектът за решение са съобразени със Становище изх. № СОА22-ВК08-17636-/5/ от 10.01.2023 г. от г-н Дончо Барбаров-зам. кмет на СО и арх. Здравко Здравков-главен архитект на Столична община.

Предвид изложеното по-горе, предлагам проект на решение, с което Столичен общински съвет:

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост /АЧОС № 1378 от 02.11.2022 г./, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м., съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ съгласно ПУП-ИПЗР и РУП, одобрен със Заповед № РО50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, за построяване на жилищна сграда (М/Г+5; М/Г+6; М/Г+7 (архитектурен елемент)), със застроена площ от около 455 кв. м., разгъната застроена площ от около 3240 кв. м. и сутерен с подземен паркинг със застроена площ от около 650 кв. м. кв. м., съгласно параметрите по действащия подробен устройствен план, с начално обезщетение в размер на не по-малко от 24,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-778,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-156,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 509 776,00 лв. без ДДС определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

2. Конкурсът да се проведе при следните условия:

2.1. Заплащането на цената на правото на строеж съгласно достигнатия на конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

2.1.1. Детско заведение със самостоятелен вход откъм северната фасада, на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена с две или три яслени групи съобразно нормативните изисквания и съгласно одобрен инвестиционен проект.

2.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

2.2. Жилищната сграда по т. 1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

2.3. Спечелилият конкурса участник да изгради прилежащи детски площадки в незастроената част на поземления имот до южната фасада на сградата, с площи съобразно нормативните изисквания и одобрения инвестиционен проект.

2.4. При определяне на критериите и методиката на оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на общата площ на обектите за обезщетение на Столична община.

3. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично-оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да назначи комисия за провеждане на конкурса, в която да се включат общински съветници.

4. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване за сградата по т. 1.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ОБОРИЩЕ"

ISO 9001:2015 Регистрационен № А-191-QMS15

1505 София, бул. Мадрид 1, тел. 02 / 815 76 11, факс 02 / 944 16 67 www.so-oborishte.bg

Приложение-документи в машиночетим формат: АОС № 1378/02.11.2022 г., АОС № 1081 от 12.07.2012 г., Заповед № РА50-401/21.05.2020 г. на Гл. архитект на СО с приложения, Становище вх. № РОБ22-ВК91-215-/3/ от 28.09.2022 г. на Гл. архитект на Район „Оборище“, Решение № 726 по Протокол № 61 от 16.09.2022 г. на СОС, Експертна оценка, изготвена от инж. Васил Добрев- сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, комбинирана скица, уведомление изх. № 24-32132-28.10.2022 г. на СГКК-гр. София с приложения, удостоверение за данъчна оценка.

С уважение,

28.2.2023 г.

X Николай Александров

Signed by: Nikolay Borisov Aleksandrov

Съгласували чрез АИС:

А. Вълчинов- зам. кмет

Б. Стефанова- гл. архитект

М. Дончева-н-к отдел ПНООСДЕП

Изготвил чрез АИС:

Й. Рашева-н-к отдел УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,
е mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет
от _____ 2023 година

За учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м., съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 8, ал. 9 чл. 37, ал. 1 и 2 от Закона за общинската собственост, чл. 56, ал. 1, ал. 2, ал. 3, ал. 4 и ал. 6 от Наредбата за общинската собственост, чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4 и ал. 6, чл. 30, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

1. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване на възмездно и безсрочно право на строеж върху недвижим имот-частна общинска собственост /АЧОС № 1378 от 02.11.2022 г./, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.409.23 с площ 812 кв. м., съставляващ УПИ XVIII-23 „за ЖС“, кв. 116, м. „Подуяне-Центъра“ съгласно ПУП-ИПЗР и РУП, одобрен със Заповед № РО50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, с административен адрес гр. София, ул. „Черковна“ № 19, за построяване на жилищна сграда (М/Г+5; М/Г+6; М/Г+7 (архитектурен елемент)), със застроена площ от около 455 кв. м., разгъната застроена площ от около 3240 кв. м. и сутерен с подземен паркинг със застроена площ от около 650 кв. м. кв. м., съгласно параметрите по действащия подробен устройствен план, с начално обезщетение в размер на не по-малко от 24,00 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-778,00 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-156,00 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 509 776,00 лв. без ДДС определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

2. Конкурсът да се проведе при следните условия:

2.1. Заплащането на цената на правото на строеж съгласно достигнатия на конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

2.1.1. Детско заведение със самостоятелен вход откъм северната фасада, на партерния етаж на сградата с прилежащи помещения в сутерена с две или три яслени групи съобразно нормативните изисквания и съгласно одобрен инвестиционен проект.

2.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

2.2. Жилищната сграда по т. 1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

2.3. Спечелилият конкурса участник да изгради прилежащи детски площадки в незастроената част на поземления имот до южната фасада на сградата, с площи съобразно нормативните изисквания и одобрения инвестиционен проект.

2.4. При определяне на критериите и методиката на оценяване, в конкурсните условия да се заложи най-голяма тежест на общата площ на обектите за обезщетение на Столична община.

3. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично-оповестения конкурс, да утвърди конкурсната документация и да назначи комисия за провеждане на конкурса, в която да се включат общински съветници.

4. Въз основа на резултатите от конкурса, кметът на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване право на строеж със спечелилия участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване на сградата по т. 1.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2023 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Председател на Столичния общински съвет

Съгласувал:

27.2.2023 г.

X Мария Дончева

Началник отдел ПНООСДЕП