



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 от Наредбата за общинската собственост , чл. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4, чл. 30, ал. 1 и ал. 3 и чл. 31, 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., /предходен АОС № 1081 от 12.07.2012 г./, който е в процедура по вписване в АВ.

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 площни 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. Предвид изложеното, Район „Оборище“-СО е предложил в бъдещата сграда да бъде предвидено детско заведение с две яслени групи, със самостоятелен вход откъм северната фасада, със застроена площ на партера от около 270 кв. м., включваща самостоятелно стълбище, 2 бр. спални, 1 бр. хранилище за помощни пособия и материали и 2 бр. тоалетни с умивални и корита за измиване на крака с подвижен душ, с прилежащи помещения в сутерена и два бр. детски площадки в незастроената част на УПИ до южната фасада на сградата, съответно с площ от около 52 кв. м. и 53 кв. м. 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 две 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 „ЛС-КОНСУЛТ“ ООД - сертифициран оценител на имоти, сключил рамков договор със Столична община, за определяне на пазарна цена на правото на строеж върху поземлени 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, определена на база на разгънатата застроена площ на бъдещата сграда със ЗП=455 кв. м., РЗП=3240 кв. м. и сутерен с подземен паркинг с ЗП=650 кв. м. според параметрите на действащия подробен устройствен план, е в размер на 1 009 549 лв. /един милион девет хиляди



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

петстотин четиридесет и девет лева/. без ДДС. Определен е пазарен процент на обезщетение за Столична община в размер на 21,39 %, равняващ се на:

-надземна РЗП за Столична община-693 кв. м.

-подземна ЗП за Столична община /в сутерен с подземен паркинг/-139 кв.м.

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 27.04.2023 г.

Съгласно Удостоверение изх. № 72160006181/10.11.2022 г. на СО-Дирекция „Общински приходи“, отдел „ОП-Оборище“, данъчната оценка на правото на строеж е в размер на 982 162,80 лв.

Предвид изложеното, предлагам върху общинския имот да се учреди право на строеж, след провеждане на публично оповестен конкурс, за построяване на жилищна сграда със застроена площ от около 455 кв. м., разгъната застроена площ от около 3240 кв. м. и сутерен с подземен паркинг със ЗП около 650 кв. м., съгласно параметрите на действащия подробен устройствен план, одобрен със Заповед № РО50-401/21.05.2020 г. на Главния архитект на СО, с начално обезщетение не по-малко от 21,39 % от общата площ на бъдещата сграда и не по-малко от 693 кв. м. надземна РЗП и 139 кв. м. подземна РЗП, съответстващо на определената от сертифициран оценител пазарна оценка на правото на строеж, в размер на 1 009 549 лв. без ДДС, равностойността на 515 335,39 евро, без ДДС, като заплащането на пазарната цена на правото на строеж да се извърши чрез обезщетение, съобразно достигнатия в конкурса процент на обезщетение, с равностойни самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда, представляващи:

а/ детско заведение с две яслени групи, със самостоятелен вход откъм северната фасада, със застроена площ на партера от около 270 кв. м., включваща самостоятелно стълбище, 2 бр. спални, 1 бр. хранилище за помощни пособия и материали и 2 бр. тоалетни с умивални и корита за измиване на крака с подвижен душ, с прилежащи помещения в сутерена и два бр. детски площадки в незастроената част на поземления имот до южната фасада на сградата, съответно с площ от около 52 кв. м. и 53 кв. м., за задоволяване на нарастващите обществените потребности от детски заведения.

б/ жилища със съответни паркоместа /гаражи/, с оглед осъществяване на социалната функция за задоволяване на жилищни потребности на крайно нуждаещи се граждани в района.

Имотът не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост за 2022 г. на Столична община, приета с Решение № 206 по Протокол № 51, т. 2 от 31.03.2022 г.

Съгласно разпоредбите на чл. 56, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, по решение на Столичен общински съвет публично оповестения конкурс за учредяване право на строеж може да се проведе от кмета на района, на чиято територия се намира имота, като в назначената от него комисия се включват общински съветници и представители на Столичната администрация и във връзка с посочената разпоредба, предлагам Столичният общински съвет да вземе решение за провеждане на конкурса от кмета на Район „Оборище“-СО съобразно посоченото нормативно основание.

Предвид изложеното по-горе, предлагам проект на решение на Столичен общински съвет.

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 ЛС-КОНСУЛТ“ ООД, комбинирана скица, Удостоверение за данъчна оценка изх. №



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

72160006181/10.11.2022 г. Уведомление изх. № 24-32132-28.10.2022 г. на СГКК-гр. София с приложения, скица на поземлен имот.

С уважение,

 Невалиден подпис

X Николай Александров

Подписано от: Nikolay Borisov Aleksandrov

Съгласували чрез АИС:

А. Вълчинов- зам. кмет

Б. Стефанова- гл. архитект

М. Дончева-Вр.и. д 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 _____ 2022 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. 1, т. 6, чл. 4, ал. 4, чл. 30, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за условията и реда за провеждане на търгове и конкурси,

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

1. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община на 2022 година в раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. 2.

2. 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 21,39 % от общата разгъната подземна и надземна част на бъдещата сграда (равняващо се на надземна РЗП за СО-693 кв. м. и подземна ЗП за СО в сутерен с подземен паркинг-139 кв. м.) и пазарна оценка на правото на строеж в размер на не по-малко от 1 009 549 лв. без ДДС (равностойността на 515 335,39 евро, без ДДС), определени на база на експертна оценка, изготвена от сертифициран експерт-оценител.

3. Конкурсът да се проведе при следните условия:

3.1. 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:

3.1.1. Детско заведение с две яслени групи, със самостоятелен вход откъм северната фасада, със застроена площ на партера от около 270 кв. м., включващи самостоятелно стълбище, 2 бр. спални,

1 бр. хранилище за помощни пособия и материали и 2 бр. тоалетни с умивални и корита за измиване на крака с подвижен душ, с прилежащи помещения в сутерена и 2 бр. детски площадки в незастроената част на поземления имот до южната фасада на сградата, с площ съответно от около 52 кв. м. и 53 кв. м.

3.1.2. Жилища със съответни паркоместа.

3.2. Жилищната сграда по т. 3.1 да бъде завършена в срок от 24 месеца от влизане в сила на разрешението за строеж.

4. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед за откриване на процедурата за провеждане на публично-оповестения конкурс, с която да възложи на кмета на Район „Оборище“-СО да утвърди конкурсната документация и да проведе публично-оповестен конкурс за учредяване право на строеж, при условията на т. 3 от настоящото решение.

5. В назначената от кмета на Район „Оборище“ комисия за провеждане на конкурса да се включат общински съветници и представители на Столичната администрация.

6. 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. 2.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2022 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:

30.11.2022 г.

X Мария Дончева

Началник отдел ПНООСДЕП