



## РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА



гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65  
[www.so-nadejda.com](http://www.so-nadejda.com); e-mail: [info@so-nadejda.com](mailto:info@so-nadejda.com)

 Възстановим подпис

Х РНД23-ТД26-966-[2]/17.07...

**ЧРЕЗ**  
**ГОСПОДИН ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДО**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### Д О К Л А Д

от

**ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК;**  
**ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА“**

**Относно:** *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1387.2422, УПИ XIV-2313 (за ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, район „Надежда“, ул. „Захари Стоянов“, срещу обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти.*

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**  
**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2422, с площ 3 119 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 06.01.2023 г., съставляващ УПИ XIV-2313 за (за ЖС), кв. 860, по действащ регулационен и застроителен план на местност „ж.к. Триъгълника“, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на Главния архитект на гр. Со-

фия и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РНД22-РА50-3/21.01.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, с административен адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Захари Стоянов“ – частна общинска собственост, за който имот е съставен Акт за частна общинска собственост № 3852/20.10.2022 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 05.12.2022 г. с вх. рег. № 91720, Акт № 26, том ССXXXI, дело № 70472, имотна партида 817266.

От даденото от Главния архитект на СО – район „Надежда“ становище е видно, че съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ XIV-2313 (за ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“-Жс, с градоустройствени параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. – 50 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 2,5; минимална озеленена площ Позел.– 35 %; максимална кота корниз в м.: -15 м. за жил.сгр.; -20 м. за общ. сгр.

Съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-236/02.09.1992 г. на Главния архитект на гр. София и ИПРЗ, одобрено със Заповед № РНД22-РА50-3/21.01.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“, УПИ XIV-2313 (за ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, гр. София, е отреден за жилищно строителство. В имота се предвиждат две свободностоящи сгради с К.К.макс. до 15,00 м. с магазини и/или гаражи на партер.

Градоустройственото решение включва и сутерен извън контура на сградите.

Съгласно устройствените показатели:

- ЗП около 1 559,50 кв.м.;
- РЗП /без сутерун/ около 7 797,50 кв.м.;

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, сключил рамков договор със Столична община № СО19-ДГ-56-765/19.07.2019 г., за определяне на пазарната стойност на правото на строеж и като процент обезщетение, съобразно показателите на ОУП, а именно:

- пазарната стойност на правото на строеж върху поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2422, с площ 3 119 кв.м., УПИ XIV-2313 (за ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, в размер на 2 909 602 (два милиона деветстотин и девет хиляди шестстотин и два) лева., или 373,15 лв./кв.м.

- определяне на правото на строеж като процентно обезщетение за Столична община в размер не по-малко от 27,41 % от общата площ на бъдещата сград/и.

Цената е без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 29.06.2023 г. и е валидна шест месеца.

Данъчната оценка на правото на строеж в имота е в размер на 1 390 703,20 лева (един милион триста и деветдесет хиляди седемстотин и три лева и 20 ст.), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7204023035/05.07.2023 г. на Дирекция „Общински приходи“, отдел „Общински приходи Надежда – Връбница.

Общата минимална площ на обектите в новопостроените сгради в УПИ XIV-2313 (за ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, която Столична община следва да получи в обезщетение и съответстваща на определения процент обезщетение, посочен от сертифицирания оценител, е в размер не по-малко от 2 137,29 кв.м.

С оглед реализиране на предвиденото в действащия ПУП застрояване, предлагаме да бъде учредено право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския имот, по решение на Столичен общински съвет, като заплащането на цената на правото на строеж до достигнатия в конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената сграда, жилищни и нежилищни, вкл. паркоместа и гаражи, като част от обектите бъдат предвидени за предоставяне на организации със социална насоченост, предвид конкретно постъпили писма от Асоциация на родителите на деца с епилепсия, Българска асоциация за невромускулни заболявания, Българска федерация по футбол на маса и Спортен клуб по футбол на маса „Сторм Райдърс“ за подгрепа и съдействие към районната администрация.

На Асоциация на родителите на деца с епилепсия, за функциониране на Комплекс за социални услуги за пълнолетни лица с епилепсия и други увреждания и техните семейства, е необходима застроена площ от поне 300 кв.м., минимум 3 паркоместа, както и дворно място за отдих на открито, спорна площадка и функционална трудотерапия.

На Българска асоциация за невромускулни заболявания, за нуждите на Дневен център „Българска асоциация за невромускулни заболявания“, е необходима застроена площ минимум 120 кв.м., с изискванията за достъпност по Наредба № РД-02-20-2/26.01.2021 г. за определяне на изискванията за достъпност и универсален дизайн на елементите на достъпна среда в урбанизираната територия и на сградите и съоръженията.

На Българска федерация по футбол на маса и Спортен клуб по футбол на маса „Сторм Райдърс“, за нуждите на федерацията и клуба е необходима спортна зала за алтернативни спортове и за хора с увреждания с площ 489 кв.м., със специфичните изисквания за хора с увреждания и специални нужди.

За имота няма данни за предявени реституционни претенции от бивши собственици, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Общинският имот не е включен в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 г., приета с Решение № 172 по Протокол № 72 от 09.03.2023 г. на Столичен общински съвет.

#### **Правно основание:**

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

#### **Приложения:**

- Проект на решение;
- Експертна оценка;
- Становище на Главния архитект на район „Надежда“;
- Копие-извадка от действащ ЗРП;
- Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
- АЧОС № 3852/20.10.2022 г. на СО – район „Надежда“;
- Скица № 15-30648-13.01.2023 г., издадена от СГКК;
- Удостоверение за данъчна оценка № 7204023035/05.07.2023 г.;
- Писмо рег. № РНД23-НЦ62-11/15.05.2023 г. на Асоциация на родители на деца с епилепсия;
- Писмо рег. № РНД23-ТД26-1008/30.06.2023 г. на Председателя на Българска асоциация за невромускулни заболявания;
- Писмо рег. № РНД23-ГР94-1460/06.07.2023 г. на БФФМ и СК „Сторм Райдърс“.

**С УВАЖЕНИЕ,**

17.7.2023 г.

**X** **ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА**

---

ТАТЯНА ГЕОРГИЕВА

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Signed by: Tatyana Nikolova Georgieva



Възстановим подпис

**X** **инж. ПЕТЪР ТАШЕВ**

---

ЗА КМЕТ НА СО - РАЙОН "НАДЕЖДА"

ЗАПОВЕД № РНД23-РД56-372/27.06.2023 Г.

Подписано от: PETAR DIMITROV TASHEV



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
**София 1000, ул. „Московска” № 33**

**Проект**

**РЕШЕНИЕ №.....**

на Столичния общински съвет  
от .....20.....година

**Относно:** *Провеждане на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху поземлен имот – частна общинска собственост, с идентификатор 68134.1387.2422, УПИ XIV-2313 (ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, район „Надежда“, ул. „Захари Стоянов“, срещу обезщетение в полза на Столична община с равностойни обекти.*

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

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**РЕШИ:**

I. Допълва Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2023 г., в Раздел „Учредяване право на строеж чрез публичен търг или публично оповестен конкурс срещу обезщетение“ с имота по т. II.

II. Дава съгласие за обявяване на публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху недвижим имот – частна общинска собственост (АЧОС № 3852/20.10.2022 г. на СО-район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 05.12.2022 г. с вх. рег. № 91720, Акт № 26, том ССXXXI, имотна партида 817266), представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2422, с площ 3 119 кв.м., УПИ XIV-2313 (ЖС), кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, ул. „Захари Стоянов“, за построяване на жилищни сгради с обща площ около 7 797,50 кв.м., в съответствие с предвижданията на действащия подробен устройствен план и параметрите на устройствената зона по ОУП, при актуална пазарна цена не по-ниска от определена от сертифициран оценител в размер на 2 909 602 лева (два милиона деветстотин и девет хиляди шестстотин и два лева) без ДДС, и чиято пазарна стойност да не е по-ниска от данъчната оценка.

III. Възлага на кмета на Столична община да организира и проведе публично оповестен конкурс за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, върху общинския имот описан в т. II, след издадена виза за проектиране и с включено в конкурсната

документация техническо задание, с начално обезщетение /минимален процент/ определен от сертифициран оценител, не по-малко от 27,41 % от общата площ на бъдещите сгради, равняващо се в размер не по-малко от 2 137,29 кв.м.

**IV. Конкурсът да се проведе при следните условия:**

1. Заплащането на цената на правото на строеж съобразно достигнатия в конкурса процент на обезщетение, да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти (жилищни, нежилищни обекти и прилежащи към тях паркоместа и/или гаражи) в новопостроените и завършените в цялост жилищни сгради в УПИ XIV-2313, кв. 860, местност „ж.к. Триъгълника“, съгласно одобрен инвестиционен проект.

2. В техническото задание и в последствие в инвестиционния проект да се зложат обекти с нежилищна площ не по-малки от 911 кв.м., по-голямата част от които на ниво-партер поради специфични изисквания за хора с увреждания и специални нужди, необходими за организации със социална насоченост: Асоциация на родителите на деца с епилепсия – 300 кв.м., Българска асоциация за невромускулни заболявания – 122 кв.м., Българска федерация по футбол на маса и Спортен клуб по футбол на маса „Сорм Райдърс“ – 489 кв.м.

3. Сроктът за завършване на жилищните сгради по точка 1 с удостоверение за въвеждане в експлоатация/разрешение за ползване да не е повече от 36 месеца от откриване на строителна площадка и заверяване на Акт – Образец № 2.

4. При определяне на критериите и методиката за оценяване, в конкурсните условия да се зложи най-голяма тежест на площта за обезщетение на Столична община.

V. На основание резултатите от конкурса, кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за учредяване право на строеж, възмездно и безсрочно, със спечелилия конкурса участник, след представяне на съгласуван идеен проект и площообразуване.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на .....20.....година, Протокол № ....., точка .....от дневния ред, по доклад № ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

**(Георги Георгиев)**

.....

**Юрист от администрацията  
на СО – район „Надежда“:**

 Възстановим подпис

**X** Нина Тодорова