



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „ИЛИНДЕН“



гр. София 1309, ж. к. „Захарна фабрика“, ул. „Билиянини извори“ № 10 вх. Б • тел.: 02 4 397 360 • факс: 02 4 397 361 • www.ilinden.bg • e-mail: info@ilinden.bg

 Невалиден подпис

X РИЛ23-ГР94-157(8)

рег. №

Д
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
УЛ. „МОСКОВСКА“ № 33
ГР. СОФИЯ

ДОКЛАД

ОТ ИВАН БОЖИЛОВ - КМЕТ НА РАЙОН „ИЛИНДЕН“

Относно: процедура за прилагане по реда на Закона за устройство на територията действащия подробен устройствен план за УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, като се определят идеални части на съсобственост, съобразно площите на поземлените имоти, попадащи в него и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот за реализиране на жилищна сграда, съгласно устройствените параметри, срещу обезщетение на СО с равностойности обекти в новопостроената сграда.

на основание:

чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, § 8 от ПР на ЗУТ, чл. 183, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и чл.78, ал. 2 и по реда на чл. 81 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община, район „Илинден“ е постъпило заявление с вх. № РИЛ23-ГР94-157/ 27.01.2023г. от Здравка Василева и Веселин Василев, в качеството си на съсобственик със Столична община на УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, кв. 45 В, местност „Зона В-17“, ведно с мотивирано предложение с постигнати параметри за жилищна сграда, с което като собственици на поземлен имот с пл. № 5 с идентификатор 68134.1021.214 по КК и КР с площ от 389 кв. м., представляващ част от отредения в съсобственост с р-н „Илинден“ – СО УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, кв. 45 В, местност „Зона В-17“ по действащия регулационен план на гр. София, с обща площ на парцела 1531 кв. м., предлагат като инвестиционно намерение построяването на жилищна сграда върху горепосочения парцел за жилищни нужди, като за целта Столична община учреди право на строеж върху недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1021.1053 по КК и КР с площ 1121 кв.м. срещу предоставяне в собственост на р-н „Илинден“ – СО на самостоятелни обекти с жилищно предназначение, равняващи се на процент обезщетение в размер на 25% от надземната разгъната застроена площ /РЗП/. Със заявление вх. № РИЛ23-ГР94-157/ 27.01.2023г. е входиран и предварителен договор за намерение, учредяване право на строеж и сътрудничество между заявителите и фирма „Сибилла 2000“ ЕООД.

С настоящото заявление предлагат да се определят идеални части на съсобственост с оглед прилагане на действащия подробен устройствен план по реда на закона за устройство на територията чрез определяне квоти на съсобственост за УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, кв. 45 В, както следва:

- 75,44% за ПИ с ид. 68134.1201.1053 по КК и КР – частна общинска собственост, възлизащи на 1155/1531 (75,44%) идеални части от парцела.

- 24,56% за ПИ с ид. 68134.1201.214 по КК и КР – частна собственост, възлизащи на 376/1531 (24,56%) идеални части от парцела.

Столична община р-н „Илинден“ се легитимира като собственик на поземлени имоти с пл. № № 6,7,8 и 9, включени в УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, с площ на парцела 1531 кв.м., квартал 45В, местност „Зона В-17“, адрес: ул. „Илийчо П. Илиев“, представляващи **незастроен ПИ с ид. идентификатор 68134.1201.1053** по КК и КР, одобрени със Заповед № РД-18-49/ 16.09.2015г. на ИД на АГКК и Заповед за изменение на КККР № 18-8637/ 31.10.2016г. на Началника на СГКК-София, с **площ 1121 кв.м.** на основание Акт за частна общинска собственост № 57/ 10.01.2017г., рег. 2, вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София Акт № 91, том XVII, дело № 5741, вх. рег. № 8482, им.п. 464375 от 22.02.2017г.

На основание Договор за дарение на поземлен имот № СОА23-ДГ67-79/ 04.05.2023г. на СО, вписан в „Служба по вписванията“ – гр. София Акт № 92, том LXXII, дело № 22226, вх. рег. № 296508, им.п. 838498 от 05.05.2023г., Столична община /Приемател/ приема дарение от Георги Додов /Дарител/ на **ПИ с проектен ид. идентификатор 68134.1201.1082** по КК и КР, с проектна площ 10 кв.м., попадащ в УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, кв. 45В, местност „Зона В-17“.

Здравка Василева и Веселин Василев са собственици на поземлен имот пл. № 5 в УПИ V-5, 6, 7, 8 и 9, с площ на парцела 1531 кв.м., кв. 45 В, местност „Зона В-17“, с административен адрес: гр. София, ул. „Алдомировска“ № 20 на основание Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 17, том XXIII, вх. рег. № 6819, дело № 5037, им.п. 123594 от 21.03.2001г. на „Служба по вписванията“ – Районен съд София за площ 365 кв.м. Съгласно влязлата в сила кадастрална карта за територията на р-н „Илинден“, имота представлява застроен поземлен имот с ид. 68134.1201.214 по КК и КР, с площ 389 кв.м., в който е разположена едноетажна еднофамилна жилищна сграда с ид. 68134.1201.214.1 със застроена площ 85 кв.м.

Съгласно ЗРП на м. „Зона В-17 част“, одобрен със Заповед № РД-90-50-742/ 29.12.1994г., поправка на ОФГ – 1999г., УПИ V-5,6,7,8,9, с площ на парцела 1531кв.м., кв.45В е предназначен за средноетажно застрояване на пет етажа (кота корниз 15м.) и съобразно ОУП на СО е в устройствена категория „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ – ЖС с устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 50%, максимален Кинт. – 2,5 и минимално озеленена площ – 35%.

Предоставена е комбинирана скица от „ГИС София“ – ЕООД с отразен допуск при разминаването на границите на поземлените имоти.

Изготвена е експертна оценка за определяне на пазарната стойност на отстъпеното право на строеж в общинския имот и е определен пазарен процент на обезщетение в полза на Столична община. Същата е изготвена от сертифициран експерт-оценител инж. Васил Добрев Добрев, фигуриращ в списъка на СО, със сключен договор № СОА19-ДГ56-508/ 09.05.2019г. Определената пазарна стойност на правото на строеж върху общинския имот е в размер на 470 944лв. без ДДС или 420,11лв./кв.м., а пазарния процент на обезщетение в полза на СО е в размер на 24%.

Районната администрация е съгласна на предложението **процент обезщетение в размер на 25% от надземната разгъната застроена площ /РЗП/** като счита, че същия процент на обезщетение следва да е толкова и от подземната РЗП /ако е предвидена/ в новопостроената сграда. Изразено е и становище на Главния архитект на р-н „Илинден“ по отношение на необходимостта от изграждане на подземните гаражи – ще бъде прецизирано след издаване на виза и предоставяне на идейния проект.

Районната администрация е съгласна с упоменатите в заявлението квоти на съсобственост, както следва:

- 75,44% за ПИ с ид. 68134.1201.1053 по КК и КР – частна общинска собственост, възлизащи на 1155/1531 (75,44%) идеални части от парцела.

- 24,56% за ПИ с ид. 68134.1201.214 по КК и КР – частна собственост, възлизащи на 376/1531 (24,56%) идеални части от парцела.

Към момента няма разработен и одобрен инвестиционен проект по всички части в идейна фаза респ. няма и данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК за право на строеж. След издаване на виза и одобряване на инвестиционни проекти, техническите параметри ще бъдат съобразени с достигнатия процент на обезщетение.

По така представеното инвестиционно намерение и градоустройствения статут на парцела, сградата е със следните постигнати параметри на застрояване:

- застроена площ /ЗП/ - 756кв.м.
- разгъната застроена площ /РЗП/ - 3793кв.м.

Същата е с различна етажност, както следва: 2, 3+А и 5+А, обособена на секции.

Разгънатата застроена площ /РЗП/ спрямо определения процент на обезщетение /25%/, възлиза на 721,77кв.м. в полза на СО – район „Илинден“. Квадратурата е определена, съгласно частта на бъдещата сграда, попадаща върху общинския имот.

При одобряване на инвестиционните проекти ще бъдат прецизирани обектите в обезщетение в полза на СО – район „Илинден“.

Във връзка с инвестиционните намерения от съсобствениците на парцела Здравка Василева и Веселин Василев, считам че следва да се приложи действащият подробен устройствен план, като се уредят отношенията на собственост в УПИ V-5,6,7,8,9, кв.45В, чрез сключване на договор за квоти на съсобственост по реда на ЗУТ и чл. 78, ал. 2 от НОС, определени съобразно площите на притежаваните от страните имоти.

Със сключването на договора за квоти на съсобственост, **Столична община** ще стане собственик на 1155/1531 (75,44%) идеални части от парцела, а **Здравка Василева и**

Веселин Василев ще станат собственици на останалите 376/1531 (24,56%) идеални части от УПИ V-5,6,7,8,9, кв.45В, целия с площ от 1531 кв. м.

Към настоящия доклад излагам следните **мотиви** за учредяване право на строеж върху общинския имот на съсобствениците на парцела срещу обезщетение с готови, в напълно завършен вид жилищни обекти в бъдещата жилищна сграда:

Общинския имот не е застроен и не е ограден. До момента е почистван многократно от различни битови и строителни отпадъци, както и прочистване от издънкова храстова и дървесна растителност. Върху част от имота често се установяват нерегламентирано паркирали моторни превозни средства. Предвид изложеното считам, че стопанисването на този незастроен имот е нерентабилно откъм финансова гледна точка, а отдаването под наем е невъзможно предвид високата наемна цена.

Наред с това, р-н „Илинден“ има остра нужда от общински жилища, тъй като фонда е ограничен – около 235бр. жилища и около 40бр. обособени жилища в двуетажни блокове (паметници на културата). Голяма част от фонда се състои от гарсонieri и двустайни апартаменти в сгради, построени между 1946г. и 1985г. като следва да се отбележи и факта за броя на закупените общински жилища до 2018 година от правоимащи лица с площ над 40кв.м., които са над 20 на брой и около 50 бр., които вероятно ще бъдат закупени /в процедура/ респ. решенията на общински съвет по определените за продажба жилища се изпълняват почти на 100%.

Градоустройствения статут и квадратурата на парцела позволява средноетажно реализиране на жилищна сграда, състояща се от повече от един вход (секция).

За общинския имот не се установени данни за предявени пред районната администрация претенции по реда и условията на ЗВСНОИ по ЗТСУ и другите благоустройствени закони, както и по смисъла на § 2 от ПЗР на ЗОСОИ, както и наличие на отчуждени собственици с неприключени обезщетителни процедури.

Предвид основанията и условията на самата процедура, строителството ще бъде извършено за сметка на съсобствениците, както и изготвянето на всички инвестиционни проекти, площообразуване и други действия, касаещи построяването на бъдещата сграда.

Предвид обстоятелствата, че общинския поземлен имот по действащия план попада в урегулиран поземлен имот, заедно с друг частен поземлен имот и към настоящия момент бюджетът на Столична община не позволява отделянето на финансови средства за построяване на жилищна сграда за нуждите на СО, считаме че най-подходящата форма за реализирането на такъв проект е учредяване право на строеж върху общинския дял от съсобствения урегулиран поземлен имот за реализиране на жилищна сграда в парцела от съсобствениците срещу обезщетение с равностойни обекти.

На основание чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, по реда на § 8 от ЗУТ, чл. 183, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и чл.78, ал. 2 и по реда на чл. 81 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, **моля да бъде взето решение**, Столична община да открие процедура по прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията чрез определяне на квоти на съсобственост, както следва: 1155/1531 (75,44%) идеални части от парцела в полза на Столична община и 376/1531 (24,56%) в полза на Здравка и Веселин Василеви и да допусне процедура по учредяване право на строеж на „Сибилла 2000“ ЕООД, с ЕИК 121803964 върху недвижим имот - частна общинска собственост, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1021.1053 по КК и КР с площ 1121кв.м., съставляващ поземлени имоти с пл. № № 6,7,8 и 9, включени в съсобствен УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, целия с площ 1531кв.м., квартал 45В, местност „Зона В-17“ срещу предоставяне в собственост на р-н „Илинден“ – СО на самостоятелни обекти с жилищно предназначение в размер на 25% от надземната разгъната застроена площ /РЗП/ и толкова от подземната РЗП в новопостроената сграда.

Районната администрация **НЕ ВЪЗРАЗЯВА** да бъде открита процедура по прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията чрез определяне на квоти на съсобственост и за отстъпване право на строеж в общинския имот на съсобствениците по така описаните в доклада пазарни стойности и срещу определения процент на обезщетение съгласно достигнатата разгъната застроена площ от бъдещото застрояване съгласно параметрите по ОУП на СО по действащия ЗРП на местността в полза на Столична община, р-н „Илинден“.

С уважение,

 Невалиден подпис

X СО район Илинден

Подписано от: IVAN YORDANOV BOZHILOV

ИВАН БОЖИЛОВ

Кмет на Район „Илинден“

Съгласувал чрез АИССО:

Мария Тодорова, Заместник кмет на р-н „Илинден“:.....2023г.

Изготвил чрез АИССО:

Калин Григоров, Началник отдел РКТД и УОСЖФ:.....2023г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. „Московска“ № 33, тел. 937 75 91, факс 987 08 55. e-mail: info@sofiacouncil.bg, <http://www.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет
от 2023 година

Относно: процедура за прилагане по реда на Закона за устройство на територията действащия подробен устройствен план за УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, като се определят идеални части на съсобственост, съобразно площите на поземлените имоти, попадащи в него и последващо учредяване на право на строеж върху съсобствения урегулиран поземлен имот за реализиране на жилищна сграда, съгласно устройствените параметри, срещу обезщетение на СО с равностойности обекти в новопостроената сграда.

На основание: чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията /ЗУТ/, § 8 от ПР на ЗУТ, чл. 183, ал. 1 и ал. 3 от ЗУТ и чл.78, ал. 2 и по реда на чл. 81 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Дава съгласие да се приложи по реда на Закона за устройство на територията действащия подробен устройствен план на УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, като се определят идеални части на съсобственост, съобразно площите на попадащите в него имоти: ПИ с идентификатор 68134.1021.1053, с площ от 1121 кв.м. – общинска собственост и ПИ с идентификатор 68134.1021.214 по КК и КР с площ 389кв.м., съставляващ поземлен имот с пл. № 5, включен в съсобствен УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“ – собственост на Здравка Василева и Веселин Василев, както следва:

За СТОЛИЧНА ОБЩИНА – 1155/1531 (75,44%) идеални части от УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, целия с площ от 1531кв. м.;

За Здравка Василева и Веселин Василев – останалите 376/1531 (24,56%) идеални части от УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, целия с площ от 1531кв. м.;

ЗУТ и чл. 44, ал.2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

III.

1. След сключване на окончателен договор за квоти на съсобственост, да се учреди безсрочно и възмездно право на строеж в полза на „Сибила 2000“ ЕООД, с ЕИК 121803964, в съответствие с параметрите на устройствената зона по ОУП на СО, върху общинската част в размер на 1155/1531 (75,44%) идеални части от следният недвижим имот, находящ се в гр.София, район „Илинден“, с административен адрес: ул. „Илийчо П. Илиев“, представляващ УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“, целият с площ от 1531кв.м. за изграждане на жилищна сграда на пет етажа със застроена площ /ЗП/ около 756кв.м. и разгъната застроена площ /РЗП/ около 3793кв.м. и 25% обезщетение от площта на подземната разгъната застроена площ /РЗП/ в размер на 470 944 лева без включен ДДС, но не по-ниска от данъчната му оценка, определена от дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.

2. Заплащането на определената цена на правото на строеж да се извърши чрез изграждане и предоставяне в собственост на Столична община на самостоятелни обекти в новопостроената и завършена в цялост жилищна сграда в УПИ V – 5, 6, 7, 8 и 9, квартал 45В, местност „Зона В-17“ в напълно завършен вид, с общо РЗП на надземните обекти **не по-малко от 721,77кв.м.** и не по-малко от квадратурата съотносима към 25% обезщетение от площта на подземните обекти, което РЗП се равнява на обезщетение по постигнато споразумение в **размер на 25 % от общото РЗП на бъдещата сграда**, съобразно общинския дял, чиято пазарна стойност да не е по-ниска от определената от сертифицирания оценител пазарна стойност на правото на строеж в размер 470 944лв. /четиристотин и седемдесет хиляди деветстотин четиридесет и четири лева/ без включен ДДС.

IV. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за учредяване на право на строеж на основание чл. 183, ал. 1 и ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 81, ал. 1 и ал. 2 от Наредба за общинската собственост, след издаване на виза за проектиране и представяне на съгласуван инвестиционен проект от главния архитект на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на2023г., Протокол №...../.....2023г., точка..... от дневния ред, по доклад №...../.....2023г. и е подпечатано с официален печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:.....

/Георги Георгиев/

Съгласувано с:

/Л. Янчева – Началник отдел ПНОО/