

СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН "ВЪЗРАЖДАНЕ"

София, бул. "Ал. Стамболийски" № 62, п. к. 1303, факс 987 07 94, тел. 987 54 84

КОНСТАТИВЕН ПРОТОКОЛ № 1 **по преписка с № РВЕ16-МК92-42/2016 г.**

Днес, 23.06.2016 г. Комисия по чл. 196 от ЗУТ, назначена със Заповед № РД-20-38 от 17.06.2015г. на Директор Дирекция „Общински строителен контрол“ при Столична община, в състав:

- Председател : арх. Людмила Гавазова - гл. архитект на р-н "Възраждане"
Членове: 1. инж. Даниела Иванова Истаткова - началник отдел „УТКРКС“
2. инж. Димитър Кирилов Петров - ст. експерт, отдел „УТКРКС“
3. инж. Емануела Дамянова Баджова - гл. експерт, отдел „УТКРКС“
4. арх. Елка Евтимова Петрова - ст. експерт, отдел „УТКРКС“
5. арх. Ада Николаева Николова - ст. експерт, отдел „УТКРКС“
6. Щерю Иванчев - гл. експерт „Управление на общинската собственост“
7. Васил Бояджиев - ст. юрисконсулт на район „Възраждане“ – СО

във връзка с образувана в район „Възраждане“ – СО административна преписка № РВЕ16-МК92-42/2016г. (стар № СА-2400-181/2015г.) за провеждане на процедура по чл.195 и чл. 196 от ЗУТ, извърши проверка в имот в УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2“, съгласно ПУП, утвърден със Заповед № РД-09-50-670/09.12.1994г. на Главния архитект на София, с административен адрес: ул. „Цар Самуил“ № 88, София. Имотът е частна собственост.

В УПИ II-2 по уличната регулация са разположени две сгради – северна жилищна триетажна масивна с магазини в партерния етаж и южна масивна жилищна триетажна с магазини в партерния етаж. Предвижданията на ЗРП за УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2“ са изграждане на две сгради 4 МЖ и 3 МЖ на уличната регулационна линия, с което се покриват калканите на сградите в двата съседни имота, разположени на уличната регулация. Двете сгради не се запазват.

Предмет на настоящият констативен протокол е северната масивна жилищна триетажна сграда с магазини в партерния етаж, разположена на уличната регулационна граница в северната част на имота. Съгласно ПУП, одобрен със Заповед № РД-09-50-670/09.12.1994г. на Главния архитект на София, в УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2“ не се предвижда запазването ѝ. На нейно място е предвидена четириетажна жилищна сграда. По данни на собствениците сградата е изградена през 20^{-те} години на миналия век. Същата сграда е нанесена в скица за изменение на дворищната регулация от 12.01.1932г.

Съгласно чл. 137, ал.1, т. 5 от ЗУТ, строежът е V-та (пета) категория.

Сградата не притежава статут на недвижима културна ценност.

При огледа на място е установено следното:

Северната триетажна жилищна сграда с магазини на I-ви етаж е изградена през 20^{-те} години на миналия век и е с приблизителна застроена площ от 100 кв. м. Същата е в предаварийно състояние, изключително опасна и неподлежаща на възстановяване и укрепване. Конструкцията на сградата е с носещи тухлени зидове от плътни тухли и подова конструкция „пруски свод“. Особено тревожен е фактът, че в носещия зид на южната фасада

на сградата са образувани дълбоки и дълги пукнатини, включително силно изразена вертикална пукнатина през средата на сградата, което е свидетелство за разцепване ѝ. Под влияние на дъждовете и проникващата влага е започнало разрушаване на тухлената зидария. Множество дълбоки пукнатини се наблюдават и в зида на източната фасада, на ниво приземен етаж. Наличието на голямо дърво непосредствено до източната фасада на сградата, което е развило кореновата си система в основите на сградата, допълнително е нарушило устойчивостта ѝ.

Изключително тревожно е състоянието на стълбището. По южната фасадна стена на сградата в участъка на стълбищната клетка се наблюдават две пукнатини с размер по-голям от 3-4 см, които пресичат цялата носеща стена. Тези пукнатини при лоши атмосферни условия или евентуално земетресение, ще доведат до самосрутване на стената и вследствие на това на цялата стълбищна клетка. Срутването на който и да е носещ елемент от конструкцията на сградата ще доведе до цялостна загуба на устойчивост и пълно разрушаване. Отцепени са първите стъпала на етажната площадка над първия етаж на ниво втори етаж, като отворените пукнатини са по-големи от 1 см. Отцепената част от стълбището е подпряна с метална тръба която стъпва на стълбищната площадка на първия етаж, с което не се осигурява достатъчна сигурност. Междуетажната площадка между първия и втория етаж (над входната врата на сградата) е отцепена от стълбищните рамена и страничните носещи стени. Образувалите се пукнатини, са по-големи от 1 см и не е изпълнено укрепване.

Покривът е дървен скатен, с керемиди. Дъчената обшивка по стрехите и целия покрив е изгнила на много места, поради наличие на счупени, разместени и липсващи керемиди. Покривната капандура е в лошо състояние, с нарушена носимоспособност. Комините са обрушени. Каратаванът над стълбището е в много лошо състояние, с липсваща мазилка и прогнили дървени елементи през които се вижда небето. Силно увреденото и липсващо на много места покривно покритие води до проникване на вода при валежи и допълнително и постоянно рушене на носещата дървена покривна конструкция и на сградата.

Декоративните корнизи по фасадите са с нарушена цялост на много места. Улиците са прогнили, с липсващи части и на места се наблюдават течове по фасадата. Външната мазилка е силно обрушена и подкожушена, около 50% е напълно компрометирана. Балконът откъм уличната регулация е амортизиран, с компрометирана носеща конструкция и нарушен контур, с изронен бетон и корозирали стоманени профили. Балконът откъм двора също е амортизиран, с изронен бетон и корозирали стоманени профили. По фасадите висят снопове кабели.

Подпрозоречните первази са частично разрушени. Прозорците са с компрометирана дървена дограма, стъклата са изпочупени. Входната врата е силно увредена.

Магазините в сградата са затворени и жилищните етажи са необитаеми, с изключение на първия етаж.

При вътрешния оглед в апартамента на първи етаж е установено, наличие на видими следи от течове в кухнята от водопроводна инсталация от втория етаж. Подът във вестибюла е неравен и деформиран, по тавана има замазани пукнатини.

Жилищните етажи над първия етаж са необитаеми и не могат да бъдат обитаеми, поради нарушен и изключително опасен достъп до тях. Стълбището е много занемарено, с паяжини, със струпани отпадъци, изключително нехигиенично, с дупки по стените, силно нарушени мазилка, стълбищни площадки и таван. Дървеното стълбище към таванския етаж е изгнило, изпочупено и изключително опасно. Същото е напълно компрометирано и не може да изпълнява функциите си.

Достъп до втори жилищен етаж не е осъществен.

Като цяло сградата не е поддържана с години, не е безопасна и представлява заплаха за живота и здравето на гражданите и не е възможно да бъде възстановена и укрепена.

Същевременно лицата:

- Ангел Антонов Стефанов, ЕГН 6802238868
- Силвия Стефанова Янкова, ЕГН 7402038255
- Марияна Ангелова Антонова, ЕГН 9403248732 обитават първи етаж и твърдят, че са наематели на Зара, майка на Валя Керемиджиян. Твърдят, че пазят сградата и след като бъде издадена заповед за разрушаване, веднага ще напуснат.

За визираната в настоящия констативен протокол северна сграда има издадено Предписание № СА-2400-102(59)/24.10.13 г. на Главния архитект на район „Възраждане“ – СО, с което е разпоредено незабавно опразване на сградата от обитатели и преустановяване на работата в магазините, както и внасяне на проект за разрушаване на сградата и разчистване на терена, за съгласуване в район „Възраждане“ – СО. До настоящия момент цитираното предписание не е изпълнено и сградата продължава да се руши. Преустановена е само работата на магазините.

Собственици на северната сграда – предмет на настоящия протокол, находяща се в УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2“, с административен адрес ул. „Цар Самуил“ № 88, София са:

- Цветослав Тошков Нецовски, ЕГН 7305076260 – нот. акт № 12/2013г. (галерия на I, II и III-ти магазин) и нот. акт № 169/2008г. (магазин 1 и магазин 2)
- Паолина Валериева Консулова, ЕГН 7611106771 – нот. акт № 12/2013г. (галерия на I, II и III-ти магазин) и нот. акт № 169/2008г. (магазин 1 и магазин 2)
- Незабравка Петрова Младенова, ЕГН 6709077273 – нот. акт № 051/2011г. (магазин 4); нот. акт № 133/2008г. (магазин 3)
- Крум Петров Крумов, ЕГН 7101147266 – нот. акт № 051/2011г. (магазин 4); нот. акт № 133/2008г. (магазин 3)
- Каприел Агоп Киремиджиян, ЕГН 7106186840 – нот. акт № 35/2015г. (1/2 апартамент на партера)
- Агоп Каприел Киремиджиян, ЕГН 3907086787 – дарява на сина си Каприел Агоп Киремиджиян, ЕГН 7106186840 с нот. акт № 35/2015г. собствеността си и вече не е собственик
- Каприел Оханес Киремиджиян, ЕГН 6810246389 – нот. акт № 27/1997г. (1/4 апартамент на партера)
- Валя Оханес Киремиджиян, ЕГН 6608206393 – нот. акт № 27/1997г. (1/4 апартамент на партера)
- Петър Ангелов Тухов, ЕГН 5205066244 – нот. акт № 74/1944г.; у-ние за наследници № 002077/06.04.2005г.; у-ние за наследници № 417/21.03.2002г. (апартамент над галериите)
- Николина Иванова Драганова – ЕГН 5408236531 – нот. акт № 74/1944г.; у-ние за наследници № 002077/06.04.2005г.; у-ние за наследници № 417/21.03.2002г. (апартамент над галериите)
- Еди Артеник Арабаджиян, ЕГН 5805306389 – нот. акт № 191/1993г. (апартамент в надпартерен етаж)

Съставът на собствениците на северната е уточнен след разглеждане на представените документи за собственост, справки в имотния регистър на Агенцията по вписванията, по данните получени за открити партии за имота от Дирекция „Общински приходи“, Отдел „Общински приходи – Възраждане“ с писмо изх. № ОЗМДТ-0803-130/1/28.10.2015 г., както и по данни на съсобствениците, дадени при провеждане на изслушванията по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ.

Проведени изслушвания съгласно чл.196, ал. 2 от ЗУТ:

С писмо изх. № СА-2400-181(3)/11.11.2015г. на Кмета на район „Възраждане“- СО, изпратено с обратни разписки, съсобствениците на УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2“, установени по данните получени за открити партии за имота от Дирекция „Общински приходи“, Отдел „Общински приходи – Възраждане“ в писмо изх. № ОЗМДТ-0803-130/1/ от 28.10.2015 г., са поканени на изслушване на 10.12.2015г. на основание чл.196, ал. 2 от ЗУТ, в сградата на район „Възраждане“ – СО. На изслушването се явиха Цветослав Тошков Нецовски – лично и като представител на съпругата си Паолина Консулова, Незабравка Петрова Младенова, Крум Петров Крумов, Каприел Агоп Киремиджиян, Зарухи Харутюн Киремиджиян – като пълномощник на Валя Оханес Киремиджиян и Каприел Оханес Киремиджиян, Максим Жак Каракаш, Теменужка Петрова Каракаш, Цветан Тодоров Ангелов – лично и като представител на майка си Ивана Николова Ангелова.

Максим Жак Каракаш, Теменужка Петрова Каракаш и Цветан Тодоров Ангелов подписаха декларации, че те, Сара Жак Каракаш и Ивана Николова Ангелова притежават собственост в само в южната сграда и не притежават собственост в северната сграда – предмет на настоящия протокол. Останалите заявиха, че притежават собственост в северната сграда.

Явилите се съсобственици, притежаващи имот в северната сграда заявиха, че ще представят становище за поправка, заздравяване или премахване в тридесетдневен срок и конструктивно становище за техническото ѝ състояние.

На изслушването е съставен конст. протокол № 1/10.12.2015г.

Постъпили са следните становища:

- Писмо вх. № РВЕ16-ГР00-1/04.01.2016г. от Максим Жак Каракаш и Теменужка Петрова Каракаш – собственици в южната сграда

- Заявление от Каприел Оханес Киремиджиян от 04.04.2016г., в което е дадено съгласие сградата да бъде премахната.

- Заявление вх. № РВЕ16-МК92-42(6)/11.05.2016г. от Каприел Агоп Киремиджиян, в което е декларирано съгласието му за премахване на сградата.

- Становище от 10.05.16г. от Зарухи Харутюн Киремиджиян – като пълномощник на Валя Оханес Киремиджиян в което е дадено съгласие сградата да бъде премахната.

До настоящия момент, конструктивно становище за техническото състояние на сградата не е представено.

На самостоятелно изслушване на 15.12.2015г. Елена Благоева Бенишева подписа декларация, че притежава собственост в само в южната сграда и не притежава собственост в северната сграда – предмет на настоящия протокол.

На самостоятелно изслушване на 17.12.2015г. се яви поканеният с писмо изх. № СА-2400-181(3)/11.11.2015г. на Кмета на район „Възраждане“- СО Петър Ангелов Тухов. На изслушването г-н Тухов заяви, че ще представи становище за поправка, заздравяване или премахване в тридесетдневен срок.

На изслушването е съставен конст. протокол № 1/17.12.2015г.

На 19.05.16г. г-н Тухов представи становище, че е съгласен сградата да бъде съборена.

Писмо изх. № СА-2400-181(3)/11.11.2015г. на Кмета на район „Възраждане“- СО е обявено по реда на § 4 от ДР на ЗУТ, със залепване на обекта и на информационното табло на район „Възраждане“ – СО.

На самостоятелно изслушване на 21.04.2016г. се яви поканеният с писмо изх. № РВЕ16-МК92-42(1)/06.04.2016г. на Кмета на район „Възраждане“- СО Мариан Цанков – пълномощник на Еди Артеник Арабаджиян. На изслушването г-н Цанков заяви, че поддържа становище вх. № СА-2400-102/264/04.06.15г. за премахване на сградата.

На изслушването е съставен конст. протокол № 1/21.04.2016г.

На изслушване на 02.06.2016г. се яви поканената с писмо изх. № РВЕ16-МК92-42(5)/10.05.2016г. на Кмета на район „Възраждане“- СО Николина Иванова Драганова. На изслушването е съставен конст. протокол № 4/02.06.2016г. В становище вх. № РВЕ16-МК92-42(7)/09.06.16г. г-жа Драганова изразява мнение, че сградата подлежи на премахване.

Райна Йосифова Петкова, ЕГН 3404066578 е починала. Нейна наследница, видно от у-ние за наследници № 002077/06.04.2005 г., е дъщеря ѝ Николина Иванова Драганова, ЕГН 5408236531, която също е в списъка на съсобствениците.

Указаните в протоколите от изслушванията срокове са просрочени. До момента в р-н „Възраждане“ няма представено конструктивно становище относно състоянието на сградата, не е представен и проект за разрушаването ѝ. Към настоящия момент съсобствениците на имота не са достигнали до общо решение по случая и продължават да не предприемат никакви мерки за обезопасяването и укрепването на сградата.

Всички собственици на северната сграда са присъствали лично, или чрез свой представител на изслушване по чл. 196, ал. 2 от ЗУТ и са представили документи за собственост.

Триетажната жилищна сграда, разположена на уличната регулация в северната част на УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2”, с административен адрес ул. „Цар Самуил” № 88, София е в предаварийно състояние, изключително опасна за здравето и живота на обитателите, ползвателите и преминаващите по бул. „Стефан Стамболов” и ул. „Цар Самуил” пешеходци и е застрашена от самосрутване. Поради дългогодишен период на експлоатация, протекъл без нужните ремонтно-възстановителни работи, строежът е износен, вреден е в санитарно-хигиенно отношение и не може да изпълнява предназначението си, **не подлежи на възстановяване и укрепване, не може да се поправи и заздравя** и да бъде приведен във вид, съобразен с изискванията на чл. 169 от ЗУТ.

След разглеждане на всички факти и обстоятелства, изслушване на заинтересованите лица, представено конструктивно становище за техническото състояние на сградата и на основание направените констатации и чл. 195, ал. 6 и чл.196, ал.1 и ал. 2 от ЗУТ Комисията


РЕШИ:

1. Двуетажната жилищна сграда, разположена на западната регулационна граница в дъното на УПИ II-2, кв.149, м. „Зона Б-2”, с административен адрес: ул. „Цар Самуил” № 88, София, е опасна за здравето и живота на ползвателите и преминаващите по бул. „Стефан Стамболов” и ул. „Цар Самуил” пешеходци и е застрашена от самосрутване. Поради дългогодишен период на експлоатация без извършване на ремонти и поддръжка, строежът е износен, вреден в санитарно-хигиенно отношение, не може да се поправи и заздравя и не може да изпълнява предназначението си, не отговаря на изискванията на чл. 169 от ЗУТ. Поради този факт, същият се руши с течение на годините, без да се предприемат мерки от собствениците за поправянето, заздравяването му и привеждане във вид, съобразен с разпоредбите на чл. 169 от ЗУТ. Едно укрепване на носещата конструкция на сградата в състоянието в което тя се намира в момента, с цел последващо поемане на всякакви постоянни и експлоатационни натоварвания, е абсолютно нерентабилно по отношение на средствата, които трябва да се вложат.

2. Да бъде издадена заповед за премахване на сградата.


КОМИСИЯ:

Председател:

 /арх. Л. Гавазова/

Членове:

1.  /инж. Истаткова/

2.  /инж. Д. Петров/

3.  /инж. Е. Баджова/

4.  /арх. Е. Петрова/

5.  /арх. А. Николова/

6.  /Щ. Иванчев/

7.  /В. Бояджиев/