



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК08-12809-[5]

Регистриран на 07.06.2021

За проверка: <https://sofia.bg/registry-report>



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На Наш № СОА20-ВК08-12809/2020 година

СТАНОВИЩЕ

От ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ. КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № РОК 18-ГР94-82/7/2020 година на Кмета на район „Овча купел” – г-н Ангел Стефанов, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с допуснато ИПРЗ на съществуващи УПИ Х-397, 397А, 1092, общ, УПИ XI-1355, УПИ XII-398 УПИ XIII-1331, кв. 219, ж.к. „Овча Купел-стар кв.12а и част от кв.23“ и сключване на предварителен и окончателен договор за взаимно прехвърляне на правото на собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 година на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Преписката касае провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с изготвен проект за ИПРЗ на съществуващи УПИ Х-397, 397А, 1092, общ, УПИ XI-1355, УПИ XII-398 УПИ XIII-1331, кв. 219, ж.к. „Овча Купел-стар кв.12а и част от кв.23“, район „Овча купел“.

Изработването на проекта е допуснато със Заповед № РА50-628/14.08.2018 година на главния архитект на Столична община.

Заявителите по преписката Бояна Динкова и Веселин Динков са собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9609, с площ 83 (осемдесет и три) кв.м,

попадаш в улица и на поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9608, с площ 2927(две хиляди деветстотин и седем) кв.м, попадаш съгласно действащия регуляционен план, одобрен с Решение №70 по Протокол №32 от 10.12.2001 година и Решение №833 по Протокол №73 от 18.12.2014 година, в УПИ Х-397, 397А, 1092, общ, УПИ XI-1355, УПИ XII-398 УПИ XIII-1331, кв. 219, ж.к. „Овча Купел-стар кв.12а и част от кв.23“.

В границите на УПИ XII-398, освен частния имот попада и поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9610, с площ 127 кв.м, общинска собственост.

Заявителите по преписката легитимират собствеността си с нотариален акт №60, том III, рег.№ 9070, н. дело № 2469/2018година.

Столична община легитимира собствеността си с АОС №4049/ 20.02.2019 година на СО-Район „Овча купел“, вписан в Службата по вписвания, по надлежащия ред.

С изготвения проект за ИПРЗ, разгледан и приет от ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-21/28.04.2020 година, се изменят УПИ Х-397, 397А, 1092, общ, УПИ XI-1355, УПИ XII-398. УПИ XIII-1331, кв. 219, като се образуват нови: УПИ Х-9608. 9610, за ЖС и УПИ XIII-9561, за КОО.

В обхвата на новообразувания УПИ Х-9608, 9610, за ЖС са включени: поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9608, частна собственост и поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9610, собственост на Столична община.

В тази връзка собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9608, за който е отреден урегулиран поземлен имот са отправили искане за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила на ИПРЗ и окончателен договор, съгласно който да придобият от Столична община правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9610, като по този начин ще станат изключителни собственици на новообразувания УПИ Х-9608, 9610, за ЖС.

Предлагат също така да прехвърлят на Столична община правото на собственост, върху собствения им имот - поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9609, с площ 83 (осемдесет и три) кв.м, попадаш в улица. Видно от приложената към преписката скица, издадена от СГКК, в имота попада част от сграда, собственост на частните лица, за която заявителката по преписката Бояна Динкова е декларирала в подаденото в район „Овча купел“ заявление, че ще бъде премахната.

В тази връзка предлагаме в т.3, ред трети на проекта за решение, след „...влизане в сила подробния устройствен план.“, да се добави „... и след премахване на частта от сградата, попадаща в поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9609...“.

Правните основания в проекта за решение - чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл.199 от Закона за устройството на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилно посочени.

Считаме, че следва да се добави като правно основание и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост.

Видно от доклада, за общинския имот няма предявени реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни производства.

Съгласно приложено удостоверение на главния архитект на район „Овча купел“, по ОУП на Столична община, общинският имот, предмет на сделката попада в Жс, със следните параметри за застрояване: плътност на застрояване -50%, Кинт -2,5, Нкк – 15м, за жилищна сграда и 20м- за обществена сграда, озеленяване – 35%.

Преписката е придружена с изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител на „Н.Д. ЕКСПЕРТ“ ООД, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО.

Оценката на поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9610, с площ 127 кв.м, попадаш в новообразувания УПИ Х-9608, 9610, за ЖС, е определена в размер на 57 306 (петдесет и седем хиляди триста и шест) лева, без ДДС, цена за 1 кв.м –451,23 лева/кв.м или 230,70 евро/кв.м.

Оценката на частния имот, с площ 83 кв.м, съставляващ поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9609, попадащ под улица, е определена в размер на 11 214 (единадесет хиляди двеста и четиринадесет) лева, без ДДС, цена за 1 кв.м – 135,11 лева/кв.м или 69 евро/кв.м.

Срокът на валидност на оценката е до 17.09.2021 година.

Предвид изложеното, считаме че предложеният доклад и проект за решение са законосъобразни.

Целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

ЗАМ. КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

СОФИЯ
/Дончо Барбалов/

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

/арх.Здравко Здравков/

Съгласували:

Мария Праматарова- директор на ДОС

Началник на отдел в ДОС: Искра Карамфилова

Изготвил:

Димитринка Цветкова – главен юристконсулт в ДОС

соез № СОМ21-РА15-5536/12.05.2021г.

12.05.2021г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, бул. "Цар Борис III", № 136 В

централа: 955 44 62; тел. 855 61 61; факс: 955 95 68

ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СО-район "Овча купел"

Деловодство тел. 9554462/237 или 238

Изм. № РОК18-ГР94-82-[7]

Регистриран на 07.10.2020



Д О К Л А Д

от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ - КМЕТ НА РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

Относно: Процедура по чл. 15, ал.3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с чл.199 от Закона за устройство на територията и сключване на предварителен договор по предложен проект за ПУП – изменение на план за регулация в обхвата на местност „ж.к. Овча купел-стар кв.12а и част от кв. 23“, кв. 219, УПИ Х-397,397а,1092,общ; УПИ XI-1355; УПИ XII-398 и УПИ XIII-1331, и образуване на нов УПИ Х-9608,9610, за же и нов УПИ XIII-9561,за коо, район „Овча купел“ по преписка наш № РОК18-ГР94-82/30.01.2018 година

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Столична община, район „Овча купел“ е образувана преписка № РОК18-ГР94-82/30.01.2018 година по заявление на Бояна Динкова и Веселин I Динков, с искане за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чрез закупуване на незастроен поземлен имот, частна общинска собственост с площ 127,00(сто двадесет и седем)кв.м. и придобиване от Столична община на имот на заявителите с площ 83,00(осемдесет и три)кв.м.

Кадастралната карта е одобрена със Заповед № 18-51/15.07.2010г. на ИД на АГКК, изменена със Заповед № 18-7684/28.09.2016 г. на СГКК-София.

Действащият ПУП е одобрен с Решение № 70 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС и Решение № 833 по Протокол № 73/18.12.2014 година(за уличната регулация).

Заявителите са собственици на имоти 68134.4335.9608 и 68134.4335.9609, нотариален акт № 60, том III, рег. № 9070, н.д. № 269/20.11.2018 година, на основание покунко-продажба, замяна, прекратяване на съсобственост и доброволно прилагане на влязъл в сила план по §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ.

Столична община е собственик на незастроен поземлен имот, нанесен в кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) с идентификатор 68134.4335.9610 и площ 127,00кв.м., акт за частна общинска собственост № 4049/20.02.2019 г., вписан в Службата по вписвания на 25.04.2019 г. с № 157, вх. рег. № 25446, том LXI дело 19158 имотна партида 534917.

За общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗГСУ (отм) и чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, съдебни спорове, изпълнителни производства и не влиза в капитала на общински фирми.

По действащия план на местност „ж.к. Овча купел-стар кв. 12а и част от кв. 23“, общинският имот представлява придаваема по регулация част в УПИ XII-398, УПИ X-397, 397а, 1092, общ. кв.219.

Със Заповед № РА50-628/14.08.2018 година на Главния архитект на Столична община, е допуснато изработване на ИПР, като се предвижда изменение в границите на съществуващи УПИ X; XI; XII и XIII с цел образуване на нов УПИ X, променят се границите на контактни УПИ XI; XII и XIII и се образува нов УПИ XIII.

С Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-21/28.04.2020 година, проектът за ИПР е приет.

В новообразуван УПИ X-9608,9610, „за жс“ попадат имот на заявителите 68134.4335.9608 и общински имот 68134.4335.9610.

От друга страна, имот 68134.4335.9609, собственост на заявителите, попада в улица.

Съгласно удостоверение, издадено от Главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване според ЗУЗСО и ОУП, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009г. на МС са : зона Жс; плътност 50%; Кинт 2.5; Нкк 15.00м за жилищна сграда и 20.00 за обществена; озеленяване 35%;

Според действащия ПУП, параметрите са плътност 20%; Кинт 1.3; Нкк 8.50 м.

Данъчната оценка за общинския имот е в размер на 4330,80(четири хиляди триста и тридесет)лв., съгласно удостоверение № 7217003606/02.10.2020 г.

За имотите, предмет на прехвърлянето, е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил договор със Столична община, „Софинвест“ ЕООД по възлагателно писмо на район „Овча купел“ № РОК18-ГР94-82-/5/07.07.2020 година, както следва:

Общински имот с идентификатор 68134.4335.9610 с площ **127,00**(сто двадесет и седем)кв.м., включен в новообразуван УПИ X-9608,9610,за жс, е в размер на **57 306,00**(петдесет и седем хиляди триста и шест)лева, което е **451,23лв/кв.м.**(четиристотин петдесет и един лева двадесет и три стотинки)лева – 230,70 евро/кв.м.(двеста и тридесет цяло и седемдесет).

Имот 68134.4335.9609, собственост на заявителите с площ **83,00**(осемдесет и три)кв.м., попадащ в улица, е в размер на **11 214,00**(единадесет хиляди двеста и четиринадесет)лева, което е **135,11лв/кв.м.**(сто тридесет и пет лева и единадесет стотинки)лева – 69,00евро/кв.м.(шестдесет и девет).

Оценките са без ДДС. Ефективната дата на оценката е 21.07.2020 г. със срок 6 месеца – до 21.01.2021 година.

Предвид изложеното, на основание чл. 15, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 199 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по приложения проект.

С УВАЖЕНИЕ,
АНГЕЛ СТЕФАНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ОВЧА КУПЕЛ“

Изготвил: /Вс



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2020 година

ЗА: Процедура по чл.15, ал.3 и ал.5, във връзка с чл.199 от Закона за устройство на територията и сключване на предварителен договор по проект за ПУП – изменение на план за регулация в обхвата на местност „ж.к. Овча купел-стар кв. 12а и част от кв. 23“, кв. 219, УПИ Х-397,397а,1092,общ; УПИ ХІ-1355; УПИ ХІІ-398 и УПИ ХІІІ-1331 и образуване на нов УПИ Х-9608,9610,за жс и нов УПИ ХІІІ-9561,за коо. район „Овча купел“ по преписка № РОК18-ГР94-82/30.01.2018 година на район „Овча купел“

На основание: чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 199 от Закона за устройство на територията, и във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се измени действащият подробен устройствен план за местност „ж.к. Овча купел-стар кв. 12а и част от кв. 23“, кв.219, УПИ Х-397,397а,1092,общ; УПИ ХІ-1355; УПИ ХІІ-398 и УПИ ХІІІ-1331 и образуване на нов УПИ Х-9608,9610,за жс и нов УПИ ХІІІ-9561,за коо. район „Овча купел“, като Столична община прехвърли на Бояна Динкова и Веселин Динков правото на собственост върху следния имот:

незастроен поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9610 и площ 127.00(сто двадесет и седем)кв.м. – частна общинска собственост, АОС № 4049/20.02.2019г. на район „Овча купел“, вписан в Службата по вписванията, включен в новопроектиран УПИ Х-9608,9610, за жс, кв. 219, м.„ж.к. Овча купел-стар кв. 12а и част от кв.23“ срещу актуална пазарна цена към деня на извършване на сделката, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на 57 306,00(петдесет и седем хиляди триста

и шест)лв. без ДДС, или 29 299,00(двадесет и девет хиляди двеста деветдесет и девет)евро, без ДДС.

2. Столична община да придобие правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4335.9609 и площ 83,00(осемдесет и три)кв.м., попадащ в улица, собственост на Бояна (Динкова и Веселин ! Динков срещу сумата от 11 214,00(единадесет хиляди и двеста и четиринадесет)лв. без ДДС или 5 727,00(пет хиляди седемстотин двадесет и седем)евро, без ДДС.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на общинския имот и придобиването на имота на заявителите, а след влизане в сила на подробния устройствен план, да сключи окончателен договор за прехвърляне на собственост, на основание чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 199 от Закона за устройство на територията.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2020 г., Протокол № _____, точка ___ от дневния ред, по доклад № _____ 2020 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.


Председател на

Столичен общински съвет

Елен Герджиков

Началник на отдел „ПАИОГРЧР“

на район „Овча купел“


/Зорница Кондакова/