



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” № 33, телефон: 9377 260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

X

Per. №

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### СТАНОВИЩЕ

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА20-ВК08-16635/9/ 13.10.2021 г. от кмета на район „Витоша“ за провеждане на процедура по чл.17, ал.2, т.2, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

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 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със заповед РА50-475/ 16.06.2020 г. на Главния архитект на Столична община е допуснато изработването на подробен устройствен план за изменение на улична регулация от о.т. 353 до о.т. 353Б и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, кв. 7, местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“. За поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026 е отреден новообразуван УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс, кв. 7, „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, съгласно чл.17, ал.2, т.2 от ЗУТ, а именно: „съседни неурегулирани имоти, чиито размери не отговарят на изискванията на чл.19 от ЗУТ, с цел упълномеряването им с части от съседни имоти“. С изменението е засегната уличната регулация между о.т. 353 до о.т. 353Б като се извършва промяна на уличнорегулационната линия по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.2045.3032 от одобрената кадастрална карта.

*Електронен документ, подписан с КЕП На адресата се насочва чрез АИССО/АИССОС*

Заявителят и вносител на проекта – „ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД“ ЕООД е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3032 и 68134.2045.3033, съгласно нотариален акт, вписан в СВ под № 134, том XXXV, дело № 10989, рег. № 14949 от 19.03.2019г. и на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.1281, съгл. нотариален акт № 196 том CXXVIII дело 39627 рег. № 51996 от 17.09.2020г.

Видно от Скица-проект № 15-563576/ 30.06.2020 г. на СГКК гр.София за изменение на КККР са нанесени поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.2045.3092 с площ от 8 кв.м и 68134.2045.3091 с площ от 110 кв.м, с начин на трайно ползване: за второстепенна улица, които имоти са собственост на ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД“ ЕООД.

От писмо с № САГ20-ГР00-706-[15]/26.10.2021 г. от Главния Архитект на Столична община, става ясно, че поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3092 (част от поземлен имот с идентификатор 68134.2045.1281 – собственост на заявителя) попада в действаща улична регулация от О.Т. 75 до О.Т. 10 с площ от 8 кв.м., а поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3091 (част от поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3032 – собственост на заявителя) е неурегулиран поземлен имот и не попада към момента в действаща улична регулация.

Независимо, че поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3092 не е предмет на процедурата по чл. 17/ЗУТ, поради факта, че попада в улица по действаща регулация, на основание чл. 79, ал.5 от Наредбата за общинската собственост и съобразно трайната практика на Столичен общински съвет, заедно с прилагането на действащите подробни устройствени планове или изменение на същите по реда на чл. 15 или 17 от ЗУТ, се прилага и процедурата по чл. 199 от ЗУТ – придобиване на имотите, собственост на заявителите, отредени за улици и други публични мероприятия на общината.

Поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3026 с площ от 135 кв.м. е частна общинска собственост /АОС № 3380/ 04.04.2019 г. вписан в СВ под № 8, том LXXIX, дело 24335, вх. рег. № 32100 /29.05.2019г./, включен в новообразуван УПИ XXI-1281, 3026, 3032- за жс , кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, поради което за приемане на плана за регулация е необходимо да се представи предварителен договор за прехвърляне на собственост съгл. чл. 17, ал.3 и 5 от ЗУТ.

Проектът ПУП- ПРЗ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, за създаване на нов УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс, кв. 7, местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София. е разгледан и приет с Решение по т. 6 на Протокол № ЕС-Г-71 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 01.12.2020г.

По ОУП на Столична община, приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009г. имотите в обхвата на проекта, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“- ЖмЗ, съгл. т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри на застрояване: макс. плътност: 20%, макс. Кинт: 0,5, кота корниз: 7м., мин. озеленена площ 70% /50% от тях с висока дървесна растителност/.

За общинския имот с идентификатор 68134.2045.3026, с площ 135 кв.м, включен в новообразувания УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс , кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, е изготвена актуална пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със СО, в размер на 35 064 лв. /тридесет и пет хиляди и шестдесет и четири лева/ или 17 927,94 евро. Стойност за 1 кв. м.- 259,73 лв / кв.м. (132,80 евро/ кв.м.). Цената е без ДДС.

Към доклада няма данни за реституционни претенции относно общинския имот, както и не е приложено удостоверение за данъчна оценка за същия.

Правните основания, посочени в проекта за решение са правилни и законосъобразни.

С оглед чл. 79, ал.5 от НОС, чл. 199 от ЗУТ и трайната практика на СОС, считаме, че решението следва да се допълни с безвъзмездно придобиване от Столична община на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3092, с площ от 8 кв.м.

Считаме, че проекта за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

X

ЗАМЕСТНИК- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

:

X

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

:

/

Съгласувал:.....

/М.Праматарова – директор на дирекция  
„Общинска собственост“/

Съгласувал:.....

/М.Проданова – началник на отдел „Придобиване и  
разпореджане с общинска собственост“ на ДОС/

Изготвил: 21.10.2021 г. ....

/Е.Тонева – главен юристконсулт /



**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

от инж. Теодор Петков – Кмет на СО-район „Витоша“

**относно:** Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с приемане на план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, за създаване на нов *УПИ XXI-1281,3026,3032 – за жс* в кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София, по преписка рег. № РВТ20-ГР00-168/25/2021г. на СО- район „Витоша“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В районната администрация е образувана преписка с рег. № РВТ20-ГР00-168/2020г. по молба от ДАНИЕЛА ГЕОРГИЕВА, Управител на фирма ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД за сключване на предварителен договор по чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка със заповед РА50-475/16.06.2020 г. на Главния архитект на Столична община, с която се разрешава изработване на ПУП - план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, кв. 7, местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София.

С проекта се предвижда урегулиране на поземлените имоти в новообразуван *УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс*, кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“ и осигуряване на възможност за застрояването му по правилата на чл.17, ал. 2, т. 2 от ЗУТ.

С изменението е засегната уличната регулация между о.т. 353 до о.т. 353Б. Извършва се промяна на уличнорегулационната линия по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.2045.3032 от одобрената кадастрална карта.

Заявителят и вносител на проекта ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД, чрез пълномощник, е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3032, съгласно нотариален акт, вписан в СВ под № 134, том XXXV, дело № 10989, рег. № 14949 от 19.03.2019г. и на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.1281, съгл. нотариален акт № 196 том CXXVIII дело 39627 рег. № 51996 от 17.09.2020г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3026 е частна общинска собственост /АОС № 3380/04.04.2019г. вписан в СВ под № 8, том LXXIX, дело 24335, вх. рег. № 32100 /29.05.2019г./, включен в новообразуван *УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс*, кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, поради което за приемане на плана за регулация е необходимо да се представи предварителен договор за прехвърляне на собственост съгл. чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ

Заявителят е възложил за своя сметка изработването на проекта, който е разрешен със заповед РА50-475/16.06.2020 г. на Главния архитект на Столична община.

Проектът ПУП- ПРЗ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, за създаване на нов *УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс*, кв. 7, местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София. е разгледан и приет с Решение по т. 6 на Протокол № ЕС-Г-71 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 01.12.2020г.

Представена е скица-проект № 15-563576-30.06.2020г. за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026,

Действащия план е одобрен със следните административни актове:

- Кадастрална карта, одобрена със зап. № РД-18-3/11.01.2011г. на ИД на АГКК.
- Регулационен и застроителен план на местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околновръстен път“, район „Витоша“, гр. София е одобрен със зап. № РД09-50-1110/28.10.2005г. на Гл. архитект на София, ПРЗ, одобрен със зап. №09-50-1256/10.10.2006г. на Гл. архитект на София, ИПР, одобрено със зап. № РД-50-01/09.01.2008г. на Кмета на район „Витоша“, ИПР, одобрено със зап. № РД-50-66/27.12.2011г. на Гл. архитект на район „Витоша“, ИПРЗ, одобрено със зап. РД-09-50-696/21.08.2015г. на Гл. архитект на СО.
- Регулационен и застроителен план на местност: „в.з. Американски колеж – II-б част“, район Панчарево е одобрен със зап. № 1137/3.11.1960г. на Председател на комитета по архитектура и благоустройство, ЧИРП, одобрено със зап. № 165/16.04.1976г. на Гл. архитект на София.
- Регулационен и застроителен план на местност: „в.з. Малинова долина- II-б част-разширение“, район Панчарево е одобрен със зап. № 1044/17.05.1967г. на Зам. Министър на архитектурата и благоустройството, ИПРЗ, одобрено със зап. №РД-09-300/24.10.2014г. на Гл. архитект на район Панчарево.

По ОУП на Столична община, приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009г. имотите в обхвата на проекта, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“- ЖмЗ, съгл. т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри на застрояване: макс. плътност: 20%, макс. Кинт: 0,5, кота корниз: 7м., мин. озеленена площ 70% /50% от тях с висока дървесна растителност/.

Изготвена е пазарна оценка за общинския имот с идентификатор 68134.2045.3026, с площ 135 кв.м, включен в новообразувания УПИ ХХI-1281, 3026, 3032 - за жс , кв. 7, м. «Малинова долина - Обслужващи обекти на околновръстен път», район Витоша, в размер на **35 064 лв.** /тридесет и пет хиляди и шейсет и четири лева/ или 17 929,94 евро. Стойност за 1 кв. м.- 259,73 лв / кв.м. **(132,80 евро/ кв.м.)** Цената е без ДДС.

С писмо рег. № РВТ20-ГР00-168/24/11.08.2021г. на Директора на Дирекция „Секретариат на СОС“, преписката е върната за допълнително изясняване и прецизиране.

С уведомление рег. № РВТ20-ГР00-168/25/08.10.2021г. ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД, чрез ДАНИЕЛА ГЕОРГИЕВА, Управител на фирмата уведомява, че съгласно нотариален акт за покупко-продажба № 9, том II, рег. № 2887, дело 199 от 2021г. (акт № 167, том CLXXVII, дело 53021/2021 на АВ), Дружеството-заявител, вече не е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3033 и моли предвид новите обстоятелства, процедурата да продължи до нейното приключване по установения нормативен ред.

Предвид изложеното и на основание чл. 17, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С уважение,

**X**

инж. Теодор Петков  
Кмет на район Витоша

**КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША:**

**/инж. ТЕОДОР ПЕТКОВ/**

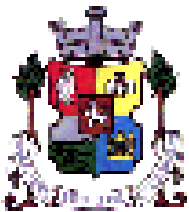
X

---

Радослава Александрова  
началник отдел ПНОУОССЧР

*Съгласувал:*

*Началник отдел, Радослава Александрова*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://www.sofiacouncil.bg>

**ПРОЕКТ!**

**РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**  
на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2021 година

**относно:** Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с приемане на план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, за създаване на нов *УПИ XXI-1281,3026,3032 – за жс* в кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша, гр. София, по преписка рег. № РВТ20-ГР00-168/25/2021г. на СО- район „Витоша“.

**на основание:** чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**  
**РЕШИ:**

1. Дава съгласие за изработване на ПУП - изменение на улична регулация от о.т. 353 до о.т. 353Б за урегулиране на ПИ с идентификатори 68134.2045.3032, 68134.2045.1281, 68134.2045.3026, кв. 7, местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София в новообразуван *УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс* в кв. 7, м. „Малинова долина-Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“ и осигуряване на възможност за застрояването му по правилата на чл.17, ал. 2, т. 2 от ЗУТ. С изменението се засяга уличната регулация между о.т. 353 до о.т. 353Б, като се извършва промяна на уличнорегулационната линия по имотната граница на ПИ с идентификатор 68134.2045.3032 от одобрената кадастрална карта.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор за прехвърляне право на собственост на ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД върху поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3026, с площ 135 кв.м. - частна общинска собственост /АОС № 3380/04.04.2019г. вписан в СВ под № 8, том LXXIX, дело 24335, вх. рег. № 32100 /29.05.2019г./, включен в новообразуван *УПИ XXI-1281, 3026, 3032 - за жс* в кв. 7, м. „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“ по цена, не по ниска от пазарната стойност на имота, определена от лицензиран независим оценител, в размер на **35 064 лв.** /тридесет и пет хиляди и шейсет и четири лева/ или 17 929,94 евро. Стойност за 1 кв. м.- **259,73 лв / кв.м. (132,80 евро/ кв.м.)** Цената е без ДДС.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение на подробния устройствен план и окончателен договор за

прехвърляне правото на собственост върху имота по т. 2 на ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2021г, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021г, 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**

**X**

\_\_\_\_\_  
Радослава Александрова  
началник отдел ПНОУОССЧР

**СО - район "Витоша":**

-----