



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен: 9377260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ



Столична община

Входящ №

СОА20-ВК08-3867-[2]

Регистриран на 14.05.2020

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



### СТ А Н О В И Щ Е

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

**ЗА:** доклад от кмета на район „Витоша“ относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с проект за изменение на план за регулация в обхвата на УПИ I-1260-за ЖС, кв. 24, местност „в. з. Киноцентър – II част“ по плана на гр. София, поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260 по КККР, по преписка рег. № СОА20-ВК08-3867/2020 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395 от 15.11.2016 г. на кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на предложения доклад и проект за решение по преписка рег. № СОА20-ВК08-3867/2020 г.:

Доклад рег. № СОА20-ВК08-3867/13.03.2020 г. от кмета на район „Витоша“ е относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ във връзка с приет с решение на ОЕСУТ с Протокол № ЕС-Г-85/13.11.2018 г., т. 14, проект за изменение на план за регулация в обхвата на УПИ I-1260-за ЖС, кв. 24, местност „в. з. Киноцентър – II част“ – поземлени имоти с идентификатори 68134.1978.1260, 68134.1978.1294, 68134.1978.1295, 68134.1978.1296, 68134.1978.1014, 68134.1978.32, създаване на нов УПИ XIII-1260,1294,1295,1261,32-за ЖС, кв. 7, местност „в. з. Киноцентър – II част“, заличаване на нереализирана улица от о. т. 42 до о. т. 43 и създаване на нова улица от о. т. 20 до о. т. 42.

Предложението е да се обяви от публична в частна общинска собственост поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1425 и да се сключи договор по чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗУТ, като след влизане в сила на изменението на плана:

1. Столична община прехвърли на „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД правото на собственост върху:

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1425 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с площ от 420,00 кв. м (след промяна в характера на общинската собственост от публична в частна);

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1294 по кадастралната карта и кадастралните регистри, актуван с АчОС № 2917/30.06.2014 г. на СО, район „Витоша“, вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 32626, том СХХІХ, акт № 46, имотна партида 323972, с площ от 46,00 кв. м, които са включени в новообразуван УПИ ХІІІ-1260,1294,1295,1261,32-за ЖС, кв. 7, местност „в. з. Киноцентър – ІІ част“, целият с площ от 1026,00 кв. м.

2. Столична община придобие от „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1427 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с площ от 73,00 кв. м, включен в новообразувана улица от о. т. 20 до о. т. 42, кв. 7, местност „в. з. Киноцентър – ІІ част“.

Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1427 е образуван от част от поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, съгласно Скица-проект № 15-70815/29.01.2019 г. на СГКК – гр. София за изменение на КККР.

С Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 59, том І, рег. № 6095, дело № 48/2017 г. от 06.07.2017 г., съставен от Цвета Дечева – нотариус с рег. № 633 на Нотариалната камара, с район на действие РС - гр. София, вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 43292/06.07.2017 г., акт № 97, том ХСІХ, дело № 31269, имотна партида № 337188, „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, с площ от 634,00 кв. м, съгласно Скица на поземлен имот № 15-351024/24.07.2017 г. на СГКК – гр. София.

С Договор за продажба на реална част от търговско предприятие от 30.06.2016 г., удостоверен от Цвета Дечева – нотариус с рег. № 633 на Нотариалната камара, с район на действие РС - гр. София, вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 41523/08.07.2016 г., акт № 211, том ІХ, „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1014, с площ от 1233,00 кв. м, а след изменението на кадастралната карта със Заповед № 18-10905/13.12.2018 г. на началника на СГКК – София – с площ от 1082,00 кв. м, съгласно Скица на поземлен имот № 15-944/18.12.2018 г. на СГКК – гр. София.

Видно от становище за устройствен статут на гл. архитект на район „Витоша“ № РВТ18-ГР00-78/17/05.03.2020 г., съгласно ОУП на Столична община, визираните общински имоти са отредени за нискоетажно жилищно строителство и попадат в устройствена зона „Жм2“, с максимално допустими параметри на застрояване, както следва: плътност на застрояване – 25 %, интензивност на застрояване (Кинт) – 0,8, минимална озеленена площ - 60 %, максимална кота корниз – 8,50 м.

По преписката е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител на имоти „Софинвест“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, като определените пазарни стойности са, както следва:

1. За общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1425 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с площ от 420,00 кв. м, е в размер на **87 360,00 лв (осемдесет и седем хиляди триста и шестдесет лева)**, без ДДС (208,00 лв/кв. м);

2. За общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1294 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с площ от 46,00 кв. м, е в размер на **9568,00 лв** (девет хиляди петстотин шестдесет и осем лева), без ДДС (208,00 лв/кв. м);

3. За частен поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1427 по кадастралната карта и кадастралните регистри, с площ от 73,00 кв. м, е в размер на **13 667,00 лв** (тринадесет хиляди шестстотин шестдесет и седем лева), без ДДС (187,22 лв/кв. м).

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 25.08.2020 г.

Правните основания в проекта за решение – чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 60 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройството на територията, чл. 2, ал. 4 и ал. 5, чл. 77 и чл. 79 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, са правилно посочени. Вместо чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост следва да се запише чл. 35, ал. 4, т. 2 от същия Закон.

В т. 6 от проекта за решение предлагаме да се замени текста: „като разликата от 83 261 лв се заплати на Столична община“ със следния текст: „по актуални пазарни цени на имотите, но не по-ниски от определените с настоящото решение“.

Предвид изложеното и с направените корекции, считаме, че проектът за решение е законосъобразен. Целесъобразността на решението, съобразно изложените в доклада мотиви, е от компетентността на СОС.

Приложение: доклад, ~~проект на решение~~ и копие на преписка

**ДОНЧО БАРБАЛОВ**

*Заместник-кмет на Столична община*

**ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**

*Главен архитект на Столична община*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”

1618 гр. София, ул. “Слънце” №2

www.raionvitosha.eu

тел. 02



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СО Район Витоша

ул. Слънце, № 2, София 1618

тел. 02/8187943

№ Към РВТ18-ГР00-78-[18]

от 13.03.2020 14:25:56



(98)1<%BCode%>

ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

**Относно:** Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, чрез изменение на действащия подробен устройствен план – ИПР на УПИ I-1260 за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“, поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ18-ГР00-78/2020г.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 и чл. 69, ал.1 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет приложено, изпращаме преписка заведена в районната администрация с рег. № РВТ18-ГР00-78/05.02.2019г., заедно с подписани два екземпляра на доклад до Председателя на СОС и предложение за решение към него, последното съгласувано с юрист от района.

Моля, на основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на СОС, преписката да бъде комплектована със становище по законосъобразността.

**Приложение:** 1. Доклад от инж. Теодор Петков, Кмет на район „Витоша“ – 2 екземпляра  
2. Проект за решение на СОС – 2 екземпляра  
3. Преписката, заедно с експертна оценка

**КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША:**

**инж. ТЕОДОР ПЕТКОВ**

*Писмото се издава в 3 (три) екземпляра - 1 (един) за класиране в деловодството, 1 (един) за изготвения документ и 1 (един) за адресата, ведно с приложението. Има хартиен носител, поради наличие на оригинални документи в приложението*



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 \_\_\_\_\_ 2020 година

За процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, чрез изменение на действащия подробен устройствен план – ИПР на УПИ I-1260 за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“, поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ18-ГР00-78/2020г.

На основание: чл. 6, ал. 1 и 3, чл. 60 и чл. 21, ал. 4 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и 5, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, във вр. с чл. 2, ал. 4 и 5, чл. 77 и чл. 79 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1425, с площ 420 кв.м. включен в новообразуван УПИ XIII-1260, 1294, 1295, 1261,32-за жс, кв. 7, местност „в.з. Киноцентър – II част“, актуван с АПОС № 3371/2019г, представляващ нереализирана улица от о.т. 42 до о.т. 43, кв. 7, местност „в.з. Киноцентър– II част“

2. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проект за изменение на плана за регулация, което се изразява в промяна на границите на УПИ I-1260 - за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“ за създаване на нов УПИ за поземлени имоти с идентификатори 68134.1978.1260, 68134.1978.1294, 68134.1978.1295 и 68134.1978.1296, 68134.1978.1014 и 68134.1978.32 по кадастралната карта на район „Витоша“ и изменение на плана за улична регулация, за отпадане на нереализирана улица от о.т. 42 до о.т. 43 и създаване на улица от о.т. 20 до о.т. 42., кв. 7, местност „в.з. Киноцентър - II част“

3. Възлага на Кмета на СО – район „Витоша“ да състави акт за частна общинска собственост за имота по т. 1.

4. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение на подробния устройствен план и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост на „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД, с ЕИК 204063893, представлявано от Димитър Миролюбов Столарски - управител върху поземлени имоти, общинска собственост, попадащи в обхвата на новообразувания УПИ XIII-1260, 1294, 1295, 1261,32-за жс, кв. 7, местност „в.з.

Киноцентър – II част“ по цена не по-ниска от пазарната стойност на имотите, определена от независим лицензиран оценител, както следва:

ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1425, с площ 420 кв.м, в размер на **87 360 лв.** (осемдесет и седем хиляди триста и шестдесет лева), 44 667 евро или **106,35 евро за 1 кв.м.**,

ПИ с идентификатор 68134.978.1294, с площ 46 кв.м., в размер на **9 568 лв.** (девет хиляди петстотин шестдесет и осем лева), 4 892 евро или **106, 35 евро за 1 кв.м.** Цената е без ДДС.

5. Дава съгласие Столична община да придобие право на собственост и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имот, собственост на „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД с проектен идентификатор 68134.1978.1427, с площ 73 кв.м., включен в новообразувана улица от о.т. 20 до о.т. 42, кв. 7, местност „в.з. Киноцентър - II част“ по цена не по-ниска от пазарната стойност, определена от независим лицензиран оценител, в размер на **13 667 лв./тринадесет хиляди шестстотин шестдесет и седем лева/или 6987.83 евро, 95,72 евро за 1 кв.м.** Цената е без ДДС.

6. Възлага на Кмета на Столична община, след извършване на действия по т. 3, 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 имотите по т. 4, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и върху имотите по т. 5, на основание чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, като разликата от **83 261 лв.** се заплати на Столична община.

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

**Председател на Столичния общински съвет:**

\_\_\_\_\_

*Елен Герджиков*



**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**ДОКЛАД**

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

**относно:** процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, чрез изменение на действащия подробен устройствен план – ИПР на УПИ I-1260-за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“, поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ18-ГР00-78/2020г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,**

В районната администрация е образувана преписка с вх. рег. № РВТ18-ГР00-78/05.02.2019г. по молба от Дружество „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД, с ЕИК204063893, представлявано от Димитър Миролюбов Столарски - управител, чрез пълномощник „Гео Мобайл“ ООД, с ЕИК 202286488, с адрес за кореспонденция: кв. Павлово, ул. Белмекен № 10, офис 1, допълнена със заявление рег. № РВТ20-ГР00-78/16/от 04.03.2020г. за сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на Дружеството по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ върху следните поземлени имоти, общинска собственост, включени в обхвата на проект за – ИПР на УПИ I-1260-за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“, район „Витоша“:

1. поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1978.1425, с площ 420 кв.м., собственост на Столична община, съгл. АПОС № 3371/ 04.04.2019г. и

2. поземлен имот с идентификатор 68134.978.1294, с площ 46 кв.м., собственост на Столична община, съгл. АОС № 2917/30.06.2014г.,

и продажба на Столична община на ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1427, с площ 73 кв.м., собственост на „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД, включен в улица, съгласно скица-проект № 15-70815-29.01.2019г., издадена от СГКК-София.

Дружеството „БАТО ХОТЕЛ“ ЕООД се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1260, с площ 634 кв.м. по КККР, с нотариален акт № 97, том ХСІХ, рег. № 43292, дело 31269 от 06.07.2017г. издаден от СВ - гр. София и на имот с идентификатор 68134.1978.1041, с площ 1233 кв.м. и сгради с идентификатори 68134.1978.1041.1 и 68134.1978.1041.2, с договор за продажба на реална част от търговско предприятие № 211, том ІХ, рег. № 41523 от 08.07.2016г., издаден от СВ - гр. София.

Действащият подробен устройствен план за местността е одобрен със заповед № РД-50-09-81/16.03.1990г. на председателя на ИК на СНС, Решение № 52 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС, № РД-50-123/29.05.2002г. на Кмета на СО-район „Витоша“ и № РА-50-478/25.07.2016г. на Гл. архитект на СО.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на ИД на АГКК, изменена с № КД-14-22-1526/27.12.2012г. на Началника на СГКК-София.

С представеното мотивирано предложение се иска изменение на действащ подробен устройствен план, което се изразява в промяна на границите на УПИ I-1260 за жс, кв. 24, местност „в.з. Киноцентър - II част“ за създаване на нов УПИ за поземлени имоти с идентификатори 68134.1978.1260, 68134.1978.1294, 68134.1978.1295 и 68134.1978.1296, 68134.1978.1014 и 68134.1978.32 и изменение на плана за улична регулация, за отпадане на нереализирана улица от о.т. 42 до о.т. 43 и създаване на улица от о.т. 20 до о.т. 42.

Достъпът до новия УПИ е предвиден по действащата и изменена улична регулация.

Заявителят е възложил за своя сметка изработване на проект за /ИПР/ изменение плана за регулация, който е разрешен със заповед № РА-1168/ 23.02.2018г. на Гл. архитект на Столична община. Проектът е разгледан и приет с решение по т. 14 по протокол № ЕС-Г-85 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 13.11.2018г.

По ОУП на СО /приет от МС с Решение № 960/16.12.2009г/ имотите в обхвата на проекта, попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания“- Жм2, съгл. т. 6 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри на застрояване: макс. плътност 25%, макс. Кинт 0,8, кота корниз 8,5м., мин. озеленена площ 60% /50% от тях с висока дървесна растителност/.

Представена е скица-проект № 15-70815-29.01.2019г. за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри за ПИ с идентификатори: 68134.1978.1260, 68134.1978.1294, 68134.1978.1295 и 68134.1978.1296, 68134.1978.1014 и 68134.1978.32

По силата на проекта предвиденото предназначение на общинския имот / ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1425, с площ 420 кв.м./ по чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост - *за улица от о.т. 42 до о.т.43* отпада, тъй като имотът се включва в обхвата на новообразувания УПИ XIII-1260, 1294, 1295, 1261,32-*за жс, кв.7, м. „в.з. Киноцентър - II част“*. Част от имота на Дружеството попада в *новопроектирана улица – от о.т. 20 до о.т .42* / ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1427, с площ 73 кв.м./, по която се осъществява достъпа до предвидения нов УПИ.

Изготвена е пазарна оценка за общинските имоти, включени в новообразувания УПИ от сертифициран оценител Софинвест ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, в размер на:

- За ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1425, с площ 420 кв.м. – **87 360 лв./осемдест и седем хиляди триста и шестдесет лева/ или 44667 евро, 106,35 евро за 1 кв.м.**

- За ПИ с идентификатор 68134.978.1294, с площ 46 кв.м. – **9 568 лв./ девет хиляди петстотин шестдесет и осем лева/ или 4 892 евро, 106, 35 евро за 1 кв.м.**

Пазарната оценка на частта от имота на Дружеството /ПИ с проектен идентификатор 68134.1978.1427, с площ 73 кв.м./, включена в *новопроектирана улица – от о.т. 20 до о.т .42* и предвидена с проекта за ИПР за обект-публична общинска собственост е в размер на **13 667 лв./тринадесет хиляди шестстотин шестдесет и седем лева/или 6987.83 евро, 95,72 евро за 1 кв.м.** Цената е без ДДС.

Предвид изложеното и на основание чл. 6, ал. 1 и 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С уважение,

**КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША:**

**/инж. ТЕОДОР ПЕТКОВ/**