



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

X

ИЗХ.№

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На Наш № СОА20-ВК08-6432/9/ 09.07.2021г.

СТАНОВИЩЕ

От ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ. КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ.ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад на Кмета на район „Витоша” – инж.Теодор Петков, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ XLIV-2011-за „ОО“, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, Район “Витоша” и сключване на договор за прехвърляне на собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

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 внесения доклад и проект за решение:

Докладът и проектът за решение касаят промяна на граници на урегулиран поземлен имот по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с процедура по изменение на ПУП-ИПРЗ на УПИ XLIV-2011-за „ОО“, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, одобрен със Заповед №РД-09-50-1110/ 28.10.2005г. и Заповед №РД-09-50-662/ 17.07.2012г. на главния архитект на София и създаване на нов УПИ XLVII-2722,2723, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, чрез прехвърляне от страна на Столична община поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 /хиляда триста шестдесет и шест/ кв.м., на собственикът на другият поземлен имот, включен в новообразувания урегулиран имот.

Столична община е собственик на ПИ 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 /хиляда триста шестдесет и шест/ кв.м. - публична общинска собственост, включен в границите на улична регулация –между о.т. 334а – о.т.334б – о.т.334в – о.т.334г – о.т.334д – о.т.334б, ползващ се за обръщателно колело на автобусна линия 314, съгласно действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-09-50-1110/ 28.10.2005г. и Заповед №РД-09-50-662/ 17.07.2012г. на главния архитект на София, за който е съставен АпОС № 3324/ 18.02.2019г. на СО, район „Витоша“, вписан с вх.рег.№ 20636, акт №109, том L, им.п.608579 от 10.04.2019г. на службата по вписванията-гр.София.

„СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2722, целият с площ 627,00 (шестотин двадесет и седем) кв.м., за който поземлен имот по действащия план за регулация, одобрен със Заповед №РД-09-50-1110/ 28.10.2005г. и Заповед №РД-09-50-662/ 17.07.2012г. на главния архитект на София, е отреден УПИ XLIV-2011-за „ОО“, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, придобит с Договор за продажба от 24.06.2019г. на СО, вписан с вх.рег.№ 41051, акт №148, том СИ, дело № 31575, им.п.605745 от 28.06.2019г. на службата по вписванията-гр.София и нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №68, том II, рег.№3115, дело №249/ 2019г., удостоверен от Нотариус Антони Генов, с район на действие СРСъд, вписана в регистъра на НК с № 031, вписан с вх.рег.№ 71645, акт №172, том CLXXV, дело № 54765, им.п.237556, 461031, 605745 от 31.10.2019г. на службата по вписванията-гр.София.

Със Заповед № РА50-773/ 23.10.2019г. на Главния архитект на СО е допуснато изработването на изменение на ПУП – ИПРЗ в обхват УПИ XLIV-2011-за „ОО“, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ и улична регулация – между о.т. 334а – о.т.334б – о.т.334в – о.т.334г – о.т.334д – о.т.334б за обособяване на **нов** УПИ XLVII-2722,2723, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“. В мотивите на заповедта е посочено, че съгласно информация от „Център за градска мобилност“ ЕАД, необходимостта от обръщателно колело на автобусна линия №314 е отпаднала, предвид удължаването на маршрута до с.Бистрица, съгласно Решение № 819 от 21.12.2017г. на СОС.

Изработеният проект на ПУП-ИПРЗ е разгледан на заседание на ОЕСУТ и е съставен протокол №ЕС-Г-19 от 07.04.2020г., с указания за представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 от ЗУТ.

Съгласно проекта на ПУП-ИПРЗ в нов УПИ XLVII-2722,2723, кв.7, м.„Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ попадат: поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2722, с площ 627,00 (шестотин двадесет и седем) кв.м. – собственост на „СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД и поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 (хиляда триста шестдесет и шест) кв.м. – собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА.

Г-н Атанас Гаров, в качеството му на представляващ „СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД е поискал да се сключи предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, с оглед продължаване на процедурата по одобряване на плана, като дружеството придобие общинският ПИ 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 /хиляда триста шестдесет и шест/ кв.м. и стане изключителен собственик на новообразувания урегулиран поземлен имот.

С писма с изх. рег.№№ САГ19-ГР00-1181-/13/ 18.09.2020г., САГ19-ГР00-1181-/15/ 07.12.2020г., САГ19-ГР00-1181/17/ 12.10.2021г., главният архитект на СО е посочил, че към настоящия момент общинският имот изпълнява функция на обръщателно колело на автобусна линия, за която по информация на „Център за градска мобилност“ ЕАД необходимостта е отпаднала, предвид удължаване на маршрута на линия №314 до с.Бистрица. Значителна част от имота попада в сервитут на ВН на ВЛ220кV „Дървеница-Панчарево“, което ограничава възможностите за застрояване и предполага ситуирането на бъдещото застрояване само в югоизточната част на имота. Посочил е също така, че при създаване на самостоятелен урегулиран поземлен имот отреден за общинския ПИ68134.2045.2723, предвид разположението и конфигурацията на имота, за съседния УПИ XLIV-2011-за „ОО“, кв.7 не би могло да се осигури транспортен достъп.

С писмо с рег.№ СОА20-ВК08-6432/12/ 19.07.2021г., сме поискали становище от зам.-кмета на направление „Транспорт и градска мобилност“, с оглед функционалната компетентност на направлението, относно това дали занапред ще е необходим за общинската транспортна инфраструктура и за нуждите на градския транспорт на СО, което с писмо с вх.рег.№ СОА20-ВК08-6432/14/ 12.10.2021г. е предоставено на Столичен общински съвет, за разглеждане на доклада.

Видно от доклада на кмета на район „Витоша“, по отношение на ПИ 68134.2045.2723 в архива на районната администрация не са открити данни за предявени реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др., както и по ЗСПЗЗ.

Съгласно доклада, по ОУП на гр.София, общинският ПИ с идентификатор 68134.2045.2723, включен в новообразувания УПИ XLVII-2722,2723, кв.7, м.“Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, попада в жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри /ЖмЗ/, с максимални показатели за застрояване, както следва: максимална плътност на застрояване 20%, максимален кинт 0,5, мин. озел. площ 70%, макс. кота корниз – 7 м.

Преписката е придружена с изготвена актуализирана пазарна оценка от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, сключил рамков договор със СО, съгласно Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на СО. Оценката на общинският ПИ 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 (хиляда триста шестдесет и шест) кв.м. е определена в размер на 210 328,00 /двеста и десет хиляди, триста двадесет и осем/ лева, равностойност в евро – 107 539,00 евро, при цена за 1 кв.м.- 154,00 лева /78,74 евро-кв.м./. Срокът на валидност на оценката е до 09.01.2022г.

Съгласно удостоверение №7202004272/ 29.06.2020г. на дирекция „Общински приходи“ - отдел „ОП Витоша“, данъчната оценка за общинския ПИ 68134.2045.2723 с площ 1 366,00 кв.м. е в размер на 70 791,60 лв.

ПИ 68134.2045.2723, с площ 1 366,00 /хиляда триста шестдесет и шест/ кв.м. е публична общинска собственост. Предвид факта, че с предложеното изменение на действащия подробен устройствен план, имотът престава да има публично предназначение – обръщателно колело, кметът на района е предложил да се обяви от Столичен общински съвет за частна общинска собственост. Съгласно разпоредбата на чл. 6, ал. 3 от ЗОС, предложение първо, решенията на общинския съвет за обявяване от

публична в частна общинска собственост се приемат с **мнозинство от две трети от общия брой на съветниците.**

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл.6 ал.1 и ал.3 от Закона за общинската собственост, чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.2, ал.4 и ал.5 и чл.77 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, както и чл. 21, ал. 1, т. 8 и от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотнесими с фактическата обстановка и съответстват на действащата нормативна уредба.

Предлагаме посочените в проекта за решение правни основания: чл.60 от Закона за общинската собственост и чл.2, ал.5 от Наредбата за общинската собственост, да отпаднат.

Предвид изложеното, считаме че предложения доклад и проект за решение е законосъобразен.

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

X

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Праматарова –директор ДОС/*

*Съгласувал чрез АИССО:
/М. Проданова - нач.отдел в ДОС/*

*Изготвил:
/М. Кескинова - гл.юрисконсулт в ДОС/*



ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДЕТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

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

ОТНОСНО: Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15. ал 5 от Закона за устройство на територията, чрез изменение на действащия подробен устройствен план -изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XLV-2011 - за „Обществено обслужване“ и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от О.Т.334а- О.Т. 334б - О.Т. 334в- О.Т. 334г-О.Т. 334д-О.Т.334б, за отпадане на обръщателно колело, квартал 7 , местност Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път “ по плана на гр. София

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В район „Витоша“ е образувана преписка рег. № РВТ19-ГР00-442/20.11.2019 год, по заявление на „СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД представлявано от Атанас Гаров, с искане за сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл.15. ал.5 от ЗУТ, върху поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2723 с площ от 1 366.00 (хиляда триста шестдесет и шест) кв.м собственост на Столична община, чрез проект за изменение на действащ подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XLV-2011 и изменение на плана за улична регулация (ИПУР) от О.Т.334а- О.Т. 334б - О.Т. 334в - О.Т. 334г- О.Т. 334д - О.Т.334б, за отпадане на обръщателно колело на автобусна линия 314, предвид удължаване на маршрута до с. Бистрица / Решение № 819/21.12.2017 год. на СОС/, създаване на нов УПИ XLVII-2722,2723 - за „КОО“. кв.7, включващ поземлени имоти: ПИ с идентификатор 68134.2045.2722 и ПИ с идентификатор 68134.2045.2723. м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“.

„СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД представлявано от „ГАРИТИДЖ ИНВЕСТМЪНТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД с Управител АТАНАС ГАРОВ, който е собственик на поземлени имоти: ПИ с идентификатор 68134.2045.1837, ПИ с идентификатор 68134.2045.2808 и на ПИ с идентификатор 68134.2045.2722 по КККР, одобрена със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 год. на Изпълнителния директор на АГКК /Нотариален акт за покупко-продажба № 68, том II, рег.№ 3115, дело № 249 / 31.10.2019 год., вписан в СП гр. София под акт № 172, том CLXXV, д. № 54765, вх. рег. № 71645/2019 год., имотни партии

237556;461031 и 605745 /.

С Договор за продажба № СОА19-ДГ61-43/24.06.2019 год., вписан в СВ гр. София под акт № 8, т. СП, д. № 31681/2019 год., им. пар. № 237 556, „ГАРИТИДЖ ИНВЕСТМЪНТ МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД придобива правото на собственост върху незастроен поземлен имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.2045.2722 с площ от 627,00 кв.м, включен в УПИ XLIV-2011 – за „Обществено обслужване“, кв.7, м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ по плана на гр. София.

Действащият регулационен план на територията е одобрен със Заповед № РД-09-50-662/17.07.2012 год. на Главния архитект на Столична община.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.2045.2723 по КККР с площ от 1 366,00 кв.м, за който е съставен акт за публична общинска собственост № 3324/18.02.2019 год. надлежно вписан в Служба вписвания под акт № 109, том L, вх. рег. № 20636. им. пар. № 608579/10.04.2019 год.

Със Заповед № РА50-773/23.10.2019 год. Гл. архитект на Столична община разрешава изработването на проект за изменение на ПУП- ИПРЗ на УПИ XLIV-2011 за „Обществено обслужване“, кв.7 и ИПУР от О.Т.334а - О.Т. 334б - О.Т. 334в - О.Т. 334г - О.Т. 334д - О.Т.334б, поземлени имоти с идентификатор 68134.2045.2722 и 68134.2045.2723. м. „Малинова долина- обслужващи обекти на Околовръстен път“.

Изготвен е проект за изменение на плана за регулация и застрояване на УПИ XLV-2011 за „ОО“, кв.7 по план на м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ и образуване на нов УПИ XLVII-2722,2723 - за „КОО“, кв.7, м. „Малинова долина - обслужващи обекти на Околовръстен път“. Проектът е разгледан и приет с Решение по т. 3 от Протокол № ЕС-Г-19/07.04.2020 год. от заседание на ОЕСУТ, проведено на 07.04.2019 год. Взето е решение преди одобряването на плана да се представи Предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ.

По Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община приет с Решение № 697-Протокол № 51 /19.11.2009 год. и Решение № 960/16.12.2009 год.. на Министерски съвет, УПИ XLVII-2722,2723 - за „КОО“, кв.7, м. „Малинова долина -обслужващи обекти на Околовръстен път“ попада в устройствена зона „ЖМЗ“ (Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри), със следните устройствени параметри:

Максимална кота корниз	- 7,0 м
Максимална плътност на застрояване	- 20%
Максимален Кинт	- 0,5
Минимална озеленена площ	- 70% / не се допуска изсичане на

съществуващата висока растителност/.

Изготвена е пазарна оценка на общинския поземления имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.2045.2723 с площ от 1 366,00 кв.м, **валидна до 13.11.2020 год..** от сертифициран оценител на „ СОФИИНВЕСТ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община.

Пазарната стойност на общински имот е **210 328,00 (двеста и десет хиляди триста двадесет и осем) лв** или по 78.74 евро за 1 кв.м. Цената е без начислен ДДС.

В архива на отдел ПНОУОССЧР при Район „Витоша“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции по ЗВСОНИ. ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. Закони, както и по ЗСПЗЗ по отношение на общинския имот . включен в УПИ XLVII-2722,2723 - за „КОО“, кв.7. м. „Малинова долина -обслужващи обекти на Околовръстен път“, а именно: ПИ с идентификатор 68134.2045.2723. с площ от 1 366,00 кв.м .

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал.4. т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл.77, ал.2 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното

самоуправление и местната администрация, предлагам на вниманието на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ,

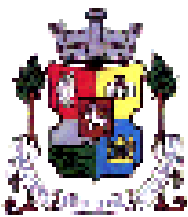
X

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ
КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША

Съгласувал:

X

Радослава Александрова
началник отдел ПНОУОССЧР



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: 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.15, ал. 5 от ЗУТ, чрез изменение на действащия подробен устройствен план за УПИ XLV-2011 от кв. 7, местност „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ по плана на гр. София, по преписка рег. № РВТ19-ГР00-442/2019г.

На основание: чл.6, ал.1 и 3 и чл.60 от Закона за общинската собственост; чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията във връзка с чл.2, ал.4 и 5, чл.77 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2723, с площ от 1 366,00 кв.м, включен в новообразувания УПИ XLVII-2722,2723 от кв.7, местност „Малинова долина –обслужващи обекти на Околовръстен път“ по плана на гр. София, актуван с АПОС № 3324/2019 год.

2. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проекта за изменение на плана за регулация и застрояване / ИПРЗ/ и плана за улична регулация / ИПУР/ с който се предвижда отпадането на обръщателното колело, като се създава нов УПИ XLVII-2722,2723 за „КОО“ от кв.7, местност „Малинова долина –обслужващи обекти на Околовръстен път“.

3. 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 „СОФИЯ ПАРК ВИЛАС“ АД върху поземлен имот с идентификатор 68134.2045.2723, с площ от 1 366,00 кв.м по цена не по-ниска от пазарната стойност на имота, определена от сертифициран оценител, в размер на 210 328,00 / двеста и десет хиляди триста двадесет и осем/ лв или 107 539,00 / сто и седем хиляди петстотин тридесет и девет / евро, без начислено ДДС.

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

5. Възлага на Кмета на Столична община, след извършване на действията по т.4, да издаде заповед и сключи договор.

Настоящото решение е прието на _____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на2021 г, Протокол № _____ от _____ 2021 г, точка _____ от дневния ред, по доклад №.....2021 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:-----

Елен Герджиков

**Юрист от администрацията
на СО - район "Витоша":-----**

X

Радослава Александрова
началник отдел ПНОУОССЧР