



Столична община

Входящ №

СОА21-ВК08-8230-[2]

Регистриран на 08.07.2021

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

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 02/9377260. www.sofia.bg

**ДО
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

ОТ
ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
И
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № СОА21-ВК08-8230 / 09.06.2021 г. на Кмета на район „Надежда“, за процедура по чл. 15, 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-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С Доклад № СОА21-ВК08-8230 / 09.06.2021 г., Кметът на район „Надежда“ е внесъл проект за решение, относно изменение на плана за регулация за проектен УПИ ХХVII-2047, 2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, чрез прехвърляне от Столична община на Ангел Градинаров правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с проектна площ 19 кв. м – частна общинска собственост, и придобиване от Столична община от Ангел Градинаров правото на собственост върху реална част с площ от 19 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2046, попадащ в улична регулация.

С Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за реструктуриране на местност „НПЗ Илиянци – запад“ и „кв. Илиянци“. От акта за одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ ХХVII-2047,2048, кв.

10, до представяне на предварителен договор между частния собственик и Столична община, съгласно разпоредбите на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ).

В обхвата на проектен УПИ ХХVII-2047, 2048, кв. 10 са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2087, с площ 8 кв.м. и реална част с площ 10 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2088 – и двата имота частна общинска собственост, отразени в скица-проект № 15-391692 от 13.04.2021 г., като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с проектна площ от 19 кв.м.

За довършване на процедурата по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ следва Столична община да прехвърли на заявителя Ангел Градинаров поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с проектна площ от 19 кв.м., а Ангел Градинаров да прехвърли на Столична община реална част с площ 19 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1370.2047, попадаща в улична регулация – бул. „Рожен“ между о.т.40 – о.т.170.

Заявителят се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2047, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 127, том II, рег. № 10171, дело № 293 от 01.09.2016 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 54290, Акт № 58, том СХХVII, дело № 39709, партидна книга 368192.

Столична община се легитимира като собственик на посочените по-горе имоти, както следва:

- За поземлен имот с 68134.1370.2087, с площ 8 кв.м., с Акт за частна общинска собственост № 3447/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 21.12.2020 г., вх. рег. № 78574, Акт № 75, том № СС, дело № 60703.
- За реална част с площ 10 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2088, целият с площ 22 кв.м., с Акт за частна общинска собственост № 3448/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 21.12.2020 г., вх. рег. № 78571, Акт № 162, том № СС, дело № 60832, имотна партида № 708113.

В Доклада на Кмета на район „Надежда“ е посочено, че за общинските поземлени имоти няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

На основание чл. 81, ал. 4 от ЗУТ /отм./, общината придобива собствеността на частите от имоти, попадащи в задънени улици, за сметка на собствениците на имотите, които те обслужват. В тази връзка, реалната част с площ 13 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1370.2047 не следва да бъде включена в предмета на сделката за прехвърляне по реда на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ и чл.199 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, поземлени имоти с идентификатори 68134.1370.2087; 68134.1370.2088 и 68134.1370.2047, попадат в зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” – ЖМ, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 1,3; Минимална озеленена площ Позел. – 40%; Максимална кота корниз в м.: 10 м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, както следва:

За реална част с площ 19 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2047, попадаща в улица - бул. „Рожен“ между о.т. 40 – о.т. 170, оценката е в размер на 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева, или 78,95 лева/кв.м.

За общинския поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с площ 19 кв.м., включен в УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, оценката е в размер на 2 000,00 (две хиляди) лева, или 105,26 лева/кв.м.

Цените са без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 05.05.2021 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

Издадени са удостоверения за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ за общинските имоти от ОП „Надежда – Връбница“, определени общо в размер на 379,40 лева (триста седемдесет и девет лева и 40 стотинки).

Правните основания, а именно: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет и чл. 21, ал. 1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, са правилни и законосъобразни.

За по-голяма прецизност в основанията следва да се добави и чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията.

Проектът за решение е законосъобразен.

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

ЗАМЕСТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ ДОНЧО БАРБАЛОВ /

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

/ АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ /

Съгласували:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Дата 06.05.2021 г.

Началник отдел: Маргарита Проданова

Дата 22.05.2021 г.

Изготвил: Ваня Павлова – Главен юрисконсулт

Дата 01.05.2021 г.



РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА
гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” -
СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: *Процедура по чл. 15, ал. 3, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на производството по одобряване на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване, в частта за УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци”, район „Надежда”, Столична община.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД21-ГР94-571/17.02.2021 г., по заявление на Ангел Градинаров, чрез пълномощник Теодор Бадемов, с искане за сключване на договор по чл. 15 от ЗУТ за УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“.

С Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет е одобрен проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване за реструктуриране на местност „НПЗ Илиянци – запад“ и „кв. Илиянци“. От акта за одобряване на плана за регулация и застрояване е изключен УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, до представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно представената към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност, изготвена месец октомври 2020 г. от „ГЕОСОФ“ ЕООД, в обхвата на проектен УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10 са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2087, с

площ 8 кв.м. и реална част с площ 10 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2088 – и двата имота частна общинска собственост, а реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2047 – собственост на заявителя, попадат в улична регулация, както следва: реална част с площ 19 кв.м. попада в улична регулация-бул. „Рожен“ между о.т.40 – о.т.170, а реална част с площ от 13 кв.м. попада в улица-тупик между о.т.171-о.т.149.

Съгласно приложената скица-проект № 15-391692 от 13.04.2021 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. София, общинските имоти попадащи в УПИ XXVII-2047,2048, кв. 10 са отразени като поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с проектна площ от 19 кв.м.

За довършване на процедурата по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ следва Столична община да прехвърли на заявителя Ангел Градинаров поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с проектна площ от 19 кв.м., а Ангел Градинаров да прехвърли на Столична община реална част с площ 19 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1370.2047, попадаща в улична регулация – бул. „Рожен“ между о.т.40 – о.т.170.

На основание чл. 81, ал. 4 от ЗУТ /отм./, Столична община придобива собствеността на частите от имоти, попадащи в задънени улици, за сметка на собствениците на имотите, които те обслужват. В тази връзка, реалната част с площ 13 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.1370.2047 не може да бъде предмет на сделката за прехвърляне по реда на чл.15, ал.3 от ЗУТ и изкупуване от страна на Столична община по чл.199 от ЗУТ.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатори 68134.1370.2047 с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 127, том II, рег. № 10171, дело № 293 от 01.09.2016 г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 54290, Акт № 58, том СХХVII, дело № 39709, партидна книга 368192.

Столична община легитимира правото си на собственост върху общинските имоти, както следва:

- Поземлен имот с 68134.1370.2087, с площ 8 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, с Акт за частна общинска собственост № 3447/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 21.12.2020 г., вх. рег. № 78574 , Акт № 75, том № СС, дело № 60703.

- Реална част с площ 10 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2088, целият с площ 22 кв.м., с Акт за частна общинска собственост № 3448/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 21.12.2020 г., вх. рег. № 78571 , Акт № 162, том № СС, дело № 60832, имотна партида № 708113.

За общинските имоти, попадащи в обхвата на УПИ XXVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“ няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащия ПУП – ИПРЗ на местност „НПЗ Илиянци-запад“ и „кв. Илиянци“, одобрен с Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет, УПИ XXVII-2047,2048-за жс и оо, кв. 10, местност „кв. Илиянци“ е изключен от плана до представяне на договори по чл. 15, ал. 3 или 5 или по чл. 17, ал. 3 или 5 от ЗУТ.

По ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, поземлени имоти с идентификатори 68134.1370.2087; 68134.1370.2088 и 68134.1370.2047, частично идентични с УПИ XXVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, попадат в зона „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване” – ЖМ, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 1,3; Минимална озеленена площ Позел. – 40%; Максимална кота корниз в м.: 10 м.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД за определяне пазарната стойност на имотите, съобразно показателите на ОУП, както следва:

За реална част с площ 19 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2047, попадащ в улица - бул. „Рожен“ между о.т.40 – о.т.170, в размер на 1 500 (хиляда и петстотин) лева, или 78,95 лева/кв.м.

За общинския поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с площ 19 кв.м., включен в УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, в размер на 2 000,00 (две хиляди) лева, или 105,26 лева/кв.м.

Цените са без включен ДДС.

Оценката е изготвена на 05.05.2021 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

За приключване на процедурата по одобряване на ПУП – ПР в частта за УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след влизане в сила на ПУП и окончателен договор със заявителя.

Правно основание:

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена в чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложение:

1. Проект на решение.
2. Пазарна оценка за имотите.
3. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имотите.
4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност.
5. Скица-извадка от действащ ПУП – ПРЗ.
6. АЧОС № 3447/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
7. АЧОС № 3448/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
8. АПОС № 3449/17.09.2020 г. на СО – район „Надежда“ – копие;
9. Скица-проект № 15-391692-13.04.2021 г., издадена от СГКК – оригинал;
10. Удостоверение за приемане на проект № 25-70895-15.03.2021 г. –копие;
11. Скица № 15-50753-22.01.2021 г., издадена от СГКК – копие;
12. Скица № 15-108247-04.02.2021 г., издадена от СГКК – копие;
13. Преписка № РНД21-ГР94-571/2021 г. по описа на СО – район „Надежда“.

X

С уважение,
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ
Кмет на район „Надежда“ – Столична община



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

**на Столичния общински съвет
от20....година**

Относно: Процедура по чл. 15, ал. 3, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), за довършване на производството по одобряване на подробен устройствен план - план за регулация, в частта за УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, район „Надежда“, Столична община.

На основание чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 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.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в частта за УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, район „Надежда, представляващ неразделна част от ПУП-ИПРЗ на местност „НПЗ Илиянци-запад“ и кв. „Илиянци“, одобрен с Решение № 542 по Протокол № 86/23.07.2015 г. на Столичен общински съвет.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор за прехвърляне право на собственост, като:

1. Столична община прехвърли на Ангел Градинаров правото на собственост върху общински недвижим имот, представляващ поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1370.2113, с площ 19,00 кв.м., съгласно Скица – проект № 15-391692-13.04.2021 г. и Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-70895/15.03.2021 г. на СГКК-гр. София, попадащ в УПИ ХХVII-2047,2048, кв. 10, местност „кв. Илиянци“, за сумата определена от сертифициран оценител в размер на 2 000,00 (две хиляди) лева, без включен ДДС.

2. Ангел Градинаров прехвърля правото на собственост върху недвижим имот, представляващ реална част с площ 19 кв.м. от поземлен имот с идентификатор 68134.1370.2047, попадащ в улична регулация, за сумата определена от сертифициран оценител в размер на 1 500,00 (хиляда и петстотин) лева, без включен ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на плана за регулация и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху имота по т. II, по актуална пазарна оценка към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определената от сертифицирания оценител.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Елен Герджиков)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда“:.....**