



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

19.7.2022 г.

**X** COA22-BK08-10779-[1]/19....

Per. №

**ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН  
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### СТАНОВИЩЕ

**ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ - ЗАМЕСТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И  
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**ОТНОСНО:** доклад с рег.№ COA22-BK08-10779/13.07.2022г. от Кмета на район „Витоша” с проект за решение до Столичен общински съвет относно процедура за доброволно прилагане на действащ план за регулация за УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесенния доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Борис Рангелов, за провеждане на процедура за доброволно прилагане на действащ план за регулация по реда на §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ за УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”, одобрен със Заповед № РД-50-

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.*

09-80/16.03.1990г. на Председателя на Изпълнителния комитет на Столичен народен съвет, последно изменение - Заповед № РД-50-131/02.06.1998г. на Кмета на район „Витоша“..

Заявителният предявява искането в качеството му на собственик на имот с пл.№ 1130, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4577, с площ от 1639 кв.м., съгласно влязлата в сила кадастрална карта за район „Витоша”), по силата на Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 104, том LLXI, дело № 21748/1997г. на I-ви Нотариус при Софийска нотариална служба към Софийски районен съд.

Съгласно Комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена на 15.07.2021г. от „ГЕОБУЛ” ООД:

- в УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение” попадат реална част от собствения на Борис Рангелов поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4577 и общинския проектен имот с идентификатор 68134.1970.4660, с проектна площ от 369 кв.м.;
- в улица-тупик (о.т.62А – о.т.62Б) попада реална част от собствения на Борис Рангелов поземлен имот с идентификатор 68134.1970.4577, представляваща поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1970.4687, с проектна площ от 5 кв.м.

За проектен имот с идентификатор 68134.1970.4660, с проектна площ от 369 кв.м., представляващ реална част от УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”, е съставен Акт за частна общинска собственост № 3742/09.07.2021г. на СО - Район „Витоша”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 3960, том VII, № 82, имотна партида № 770368. Като предходно съставен АОС за имота е посочен Акт за частна общинска собственост № 897/14.11.2000г. на СО - Район „Витоша”

В доклада е посочено, че за имот, с площ около 580 кв.м., съставляващ парцел IX от кв. 46 по плана на м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение” е бил съставен Акт за държавна собственост № 5882/22.11.1982г., като реална част от същия, с площ на частта от 257 кв.м., е отписана от актовете книги за държавна собственост със Заповед № В-08-00-0227/18.11.1994г. на Министъра на финансите. Останалата част от имота, предмет на АДС № 5882/22.11.1982г., е актувана с АОС № 897/14.11.2000г. на СО-район „Витоша“.

Съгласно Становище с изх.№ РВТ19-ГР94-4001/24/20.06.2022г. на Главния архитект на район „Витоша“ проектен имот с идентификатор 68134.1970.4660, с проектна площ от 369 кв.м., представляващ реална част от УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”, попада в устройствена зона „Жм2“ (жилищна зона с малкоетажно застрояване), със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 25%;
- коефициент на интензивност на застрояването – 0,8;
- минимална озеленена площ - 60%;
- кота корниз – 8,5 м.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „СОФИНВЕСТ“ ЕАД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, са изготвени пазарни оценки със стойности както следва:

- на общинския ПИ № 68134.1970.4660, с проектна площ от 369 кв.м. – 122 848 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 333 лева без ДДС);

- на собствения на Борис Рангелов ПИ № 68134.1970.4687, с проектна площ от 5 кв.м. – 1165,50 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. - 233,10 лева без ДДС). Изготвените пазарни оценки са със срок на валидност до 18.11.2022г.

Към доклада не са приложени документи удостоверяващи данъчните оценки на проектен имот с идентификатор 68134.1970.4660 и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1970.4687.

Предложението на Кмета на район „Витоша”, е да се даде съгласие за:

1. доброволно прилагане на действащия план за регулация за УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение”, като Столична община прехвърли на Борис Рангелов правото на собственост върху ПИ № 68134.1970.4660, с проектна площ от 369 кв.м., а Борис Рангелов, прехвърли на Столична община правото на собственост върху ПИ № 68134.1970.4687, с проектна площ от 5 кв.м., попадащ в улица-тупик, срещу заплащане на разликата в цените на имотите, определени от сертифицирания оценител;

2. издаване на заповед от Кмета на Столична община и сключване на договор от Кмета на Столична община за прехвърляне на правото на собственост върху имотите;

3. съставяне на акт за публична общинска собственост за улица-тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, м.,в.з. Киноцентър I – част разширение“, след сключване на договора.

**Разпоредбата на чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА следва да бъде заличена като правно основание в проекта за решение.** Останалите правни основания (чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА; чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС; §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ; чл.79, ал.5 и чл.80, ал.4 от НОС ) са правилно посочени, **като към тях следва да се добави и разпоредбата на чл.199, ал.1 от ЗУТ.**

**Поради допуснатата грешка в т.2 на проекта за решение следва да бъде направена редакция като вместо текста „Разликата в цената, в размер на 121 687.50 лв. (сто двадесет и една хиляди шестстотин осемдесет и седем лева и 50 ст.), без ДДС, се добави текста „Разликата в цената, в размер на 121 682.50 лв. (сто двадесет и една хиляди шестстотин осемдесет и два лева и 50 ст.), без ДДС“.**

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за доброволно прилагане на действащия план за регулация за УПИ IX-1105, кв.45, м.,в.з. Киноцентъра I-ва част - разширение“, при посочените в проекта условия.

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

18.7.2022 г.

**X** Ангел Джоргов

---

ЗА ЗАМ. КМЕТ НА НАПРАВЕНИЕ  
ФИНАНСИ И ЗДРАВЕОПАЗВАНЕ ЗАПОВЕД ...  
Signed by: Angel Ivanov Dzhorqov

18.7.2022 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ  
Главен архитект на Столична община  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на Дирекция „ОС“:  
Мария Праматарова

Началник отдел „УОИЖФ“:  
Искра Карамфилова

Изготвил чрез АИССО: Васко Червенияков  
/ Главен юриконсулт в отдел „УОИЖФ“ /

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.*



ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## ДОКЛАД

### ОТ ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ – КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША

**Относно:** Процедура по реда на §8, ал. 2 т. 1 от ПЗР на Закона за устройство на територията, за прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план относно УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“ по плана на гр. София.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В района е образувана преписка рег. № РВТ19-ГР94-4001/4/ от 14. 02. 2019г. по заявление, подадено от г-н Борис Рангелов за прекратяване на съсобственост със Столична община в УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“ по плана на гр. София, чрез закупуване на общинската част от имота от заявителя.

С писмо от 27.05.2020г. Г-н Рангелов уточнява искането си като заявява, че желае:

1. Да прехвърли на Столична община правото на собственост върху частта от собствения си имот /ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4687, с площ 5 кв.м., която попада в улица-тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“ и
2. Да закупи общинския имот /ПИ с проектен идентификатор 68134.1970.4660, площ 369 кв.м., включен в УПИ IX -1105, кв. 45. местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“.

Във връзка с искането, г-н Рангелов е внесъл проект за отразяване на общинския имот в одобрената кадастрална карта, както и за нанасяне на улица-тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I - част разширение“. С проекта се привежда в съответствие действащия ПУП и одобрената КК, относно имота на заявителя (ПИ с идентификатор 68134.1970.4577, имот с пл. № 1130) и общинския имот (ПИ с идентификатор 68134.1970.4660, имот с пл. № 1105).

Борис Рангелов е собственик на празно дворно място от 1585 кв.м., съставляващо имот пл. № 1130 от кв. 45 „в.з. Киноцентър I - част разширение“, съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № 104, том LLXI, дело 21748 от 15.07.1997г. Същият имот е придобит от наследниците на Никола Ангелков Стоянов /Фъртов/, на които е бил възстановен с Решение на ПК № 2578 от 1993г.

За имот, с площ около 580 кв.м., съставляващ парцел IX от кв. 46 е съставен АДС № 5882 от 1982г. на АПК Средец.

Съгласно Заповед № В-08-00-0227/18.11.1994г. на МФ, имот с площ 257 кв.м./част от парцел IX от кв. 46/ се отписва от актовете книги на ТОА Витоша и се предава на правоимащите (наследниците на Никола Фъртов). Към момента тази част е собственост на г-н Борис Рангелов и е част от ПИ с идентификатор 68134.1970.4577 (имот пл. № 1130), респ. част от УПИ IX - 1105, кв. 45. местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“, по действащ регулационен план.

Останалата част от имота, който е предмет на АДС № 5882/1982г, е преактувана с АОС № 897/14.11.2000г. и представлява - реална част от имот пл. № 1105, с площ 362 кв.м., включена в УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“, по действащ регулационен план.

Видно от приложената скица-проект и комбинирана скица от 15.07.2021г. на Геобул ООД, общинският имот е нанесен с проектен идентификатор 68134.1970.4660 и площ 369 кв.м. в одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри и представлява реална част от УПИ IX-1105, кв. 45, целият с площ от 528 кв.м., по регулационен план на местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“, одобрен със заповед № РД-50-09-80/16.03.1990г. на Председателя на ИК на СНС, заповед за изменение № РД-09-444/ 14.10.1994г. на Председателя на ИК на ОБНС Витоша, заповед за изменение № РД-50-125/ 21.05.1997г. и № РД-50-131/02.06.1998г. на Кмета на район Витоша. За имота е съставен нов АОС № 3742/2021г вписан в СВ с вх. рег.3960, акт № 82, том VIII, им. партида 770368 от 28.01.2022г, на основание чл. 59, ал.2 от ЗОС.

Другата част от УПИ IX-1105, кв. 45 е собственост на г-н Рангелов и е част от имот с идентификатор 68134.1970.4577 ( имот пл. № 1130).

В улица-тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“, участват 88 кв.м. общинска собственост, нанесени с проектен идентификатор 68134.1970.4686 и 5 кв.м. от имота на заявителя, отразени с проектен идентификатор 68134.1970.4687.

Съгласно становище на Гл. архитект на района РВТ19-ГР94-4001/2022г., по изменение на ОУП на Столична община, прието с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. и Решение № 960/ 16.12.2009г. на Министерски съвет, имотите в кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част-разширение“ попадат в устройствена зона ЖМ2 /жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания/, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 25%; кинт – 0,8; kota корниз – 8,50 м. минимална озеленена площ – 60% .

Изготвена е пазарна оценка на общинския имот и на имота на заявителя, валидна до 18.11.2022г. от сертифициран оценител СОФИНВЕСТ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община.

Пазарната стойност на общинския имот с идентификатор 68134.1970.4660 и площ 369 кв.м. частна общинска собственост, включен в УПИ XXXIV- 2976, кв. 12, местност „в.з. Киноцентър III част-разширение“ е 122 848,00 лв. (сто двадесет и две хиляди осемстотин четиридесет и осем лева) или 62 811,00 евро. Цена на 1 кв.м. – 333,00 лв. (170,00 евро). Стойността е без ДДС.

Пазарната стойност на имота собственост на заявителя, с проектен идентификатор 68134.1970.4686 и 5 кв.м отреден за улица- тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“ е 1 165,50лв (хиляда сто шестдесет и пет лева и 50 ст.) или 596,00 евро. Цена на 1 кв.м. – 233,10 лв. (119,18 евро). Стойността е без ДДС.

Администрацията на район Витоша не възразява Столична община да прехвърли възмездно правото на собственост върху общинския имот, включен УПИ IX-1105, кв. 45 , местност „в.з. Киноцентър I част-разширение“ по плана на гр. София на г-н Борис Рангелов, по цена не по - ниска от предложената пазарна стойност, както и да придобие 5 кв.м от имота на заявителя, включени в улица-тупик по цена не по - висока от предложената пазарна стойност.

Предвид изложеното и на основание § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПЗР на Закона за устройство на територията; чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 80, ал. 4 , чл. 79, ал.1 и ал. 5 от Наредбата за общинска собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам да бъде сключена сделка по реда на ЗУТ за доброволно прилагане на влязъл в сила ПУП.

Прилагам проект за решение на Столичен общински съвет.

 Възстановим подпис

**X** Теодор Петков

ИНЖ. ТЕОДОР ПЕТКОВ

КМЕТ НА РАЙОН ВИТОША

Подписано от: TEODOR BOGOMILOV PETKOV



## 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

За процедура по реда на §8, ал. 2 т. 1 от ПЗР на Закона за устройство на територията, за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план, относно УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“ по плана на гр. София и придобиване на поземлен имот-частна собственост отреден за улица- тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“.

На основание § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПЗР на ЗУТ; чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС; чл. 80, ал. 4, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС; чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план, относно УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“, одобрен със заповед № РД-50-09-80/16.03.1990г. на Председателя на ИК на СНС, заповед за изменение № РД-09-444/ 14.10.1994г. на Председателя на ИК на ОБНС Витоша, заповед за изменение № РД-50-125/ 21.05.1997г. и № РД-50-131/02.06.1998г. на Кмета на район Витоша.

2. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по реда на ЗУТ, като Столична община прехвърли на Борис Рангелов правото на собственост върху общински имот с идентификатор 68134.1970.4660 и площ 369 кв.м. (АОС № 3742/2021г вписан в СВ с вх. рег.3960, акт № 82, том VIII, им. партида 770368 от 28.01.2022г), включен в УПИ IX-1105 от кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I част - разширение“ по цена, не по - ниска от предложената пазарна стойност от лицензиран експерт оценител, в размер на **122 848,00 лв.** (сто двадесет и две хиляди осемстотин четиридесет и осем лева) или **62 811,00 евро**, без ДДС,

а Столична община да придобие имот, собственост на Борис Рангелов, с проектен идентификатор 68134.1970.4687 и площ 5 кв.м. отреден за улица- тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“ по цена, не по-висока от предложената пазарна стойност, в размер на **1 165,50 лв.** (хиляда сто шестдесет и пет лева и 50 ст.) или **596,00 евро**, без ДДС.

Разликата в цената, в размер на **121 687.50 лв.** (сто двадесет и една хиляди шестстотин осемдесет и седем лева и 50 ст.), без ДДС да се заплати от Борис Рангелов на Столична община.

3. Възлага на Кмета на СО-район Витоша да състави акт за публична общинска собственост за улица-тупик от о.т. 62А до о.т. 62Б, кв. 45, местност „в.з. Киноцентър I – част разширение“, след приключване на действията по т. 2.

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2022г, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2022г, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №.....2022г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния общински съвет:-----**  
**Георги Георгиев**

 Възстановим подпис

**X** Радослава Александрова

Радослава Александрова

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

Изготвил: Л. Минчева

Съгласувал: Р. Александрова, Н-к отдел