



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

X

рег. №

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

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

Относно: Доклад № СОА22-ВК08-153 / 06.01.2022 г. на Кмета на район „Красна поляна“, за процедура по реда на чл. 15. ал 5 от Закона за устройство на територията, за изменение на действащия подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за УПИ I-„за ЖС“, кв.107а, и създаване на нови - проектни УПИ VII-1464,1473-„за ЖС“ и УПИ VI-1464, 1473-„за ЖС“. кв. 107а, м. ”Овча купел кв. 107а и 107б“, район „Красна поляна“

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-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

С Доклад вх. № СОА22-ВК08-153/06.01.2022г. св. с преписка вх. № СОА21-ВК08-16514/09.11.2021г., Кметът на район „Красна поляна“ е внесъл проект за решение, относно

процедура по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, по проект за изменение на действащ подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на УПИ I-за ЖС и създаване на нови УПИ VII-1464, 1473, и УПИ VI-1464,1473 - за поземлени имоти с идентификатори 68134.1109.1464 и 68134.1109.1473, кв. 107а, м. "Овча купел кв. 107а и 107б", изработен след издадена заповед за допускане № РА50-454 / 10.06.2019г. на Главния архитект на Столична община.

В район „Красна поляна“ е образувана преписка рег. № РКП20-АП00-71 / 08.12.2020г. по заявление на Йоав Янай – управител на „ГОЛАН ЯМ“ ЕООД, ЕИК 130932851 и Красимир Георгиев – като собственици съответно на 6/10 и 4/10 идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1109.1464, целият с площ от 541 кв.м, за сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ на реални части с площ от 98кв.м и 60 кв.м от общински ПИ с идентификатор 68134.1109.1473, които реални части попадат в проектни УПИ VII-1464, 1473, и УПИ VI-1464,1473.

Проектът е разгледан и приет от ОЕСУТ – Протокол № ЕС-Г-20/14.04.2020г., т. 3.

„ГОЛАН ЯМ“ ЕООД се легитимира за собственик на 6/10 идеални части от имота с нотариален акт № 23, том VI, рег. № 15822, дело №851/2017г., удостоверен от нотариус Стилиан Тютюнджиев с район на действие СРС, рег. № 065 на НК, вписан в Службата по вписване-София с вх. рег. № 88426, акт № 112, том CCVII, дело № 64441/2017г., а Красимир Георгиев - с нотариален акт № 12, том V, рег.№ 13832, дело № 710/2006г., удостоверен от нотариус Румен Димитров с район на действие СРС, рег.№ 274 на НК, вписан в Службата по вписване - София с вх. рег.№ 35999. акт № 60, том LXXXV, дело № 22408/2006г. и на нотариален акт № 60, том VIII, рег.№ 19101, дело 1305/2015г., удостоверен от нотариус Иван Дахтеров с район на действие СРС, рег.№ 039 на НК, вписан в Службата по вписване - София с вх.№ 58686, акт № 96, том CXXXVIII, дело 42563/2015г.

За посочените по-горе реални части от общински имот с идентификатор 68134.1109.1473 - бул."Президент Линкълн", предмет на настоящата процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, са издадени скици-проект от СГКК, като частите са с определени проектни идентификатори, както следва:

- за проектен имот с идентификатор 68134.1109.1647 (скица-проект № 15-189578-22.02.2022г.) с площ на имота от 98,00 /деветдесет и осем/ кв.м, актуван с АОС №1465/2021 г. на район "Красна поляна", вписан в Службата по вписвания-София с вх. рег. № 16556, акт № 86, том XLI, дело № 12494, имотна партида 720039 от 22.03.2021г., който се придава към УПИ VII- 1464,1473-„за ЖС“, в проект;

- за проектен имот с идентификатор 68134.1109.1648 с площ от 60,00 /шестдесет/ кв.м (скица-проект №-15-189558 от 22.02.2022г.), актуван с АОС № 1466/2021 г. на район „Красна поляна“, вписан в Служба по вписвания с вх.рег.№ 16557,акт № 115, том XLI. дело № 12547, имотна партида 720046 от 22.03.2021 г. който се придава към УПИ VI-1464,1473-„за ЖС“, в проект.

По Общия устройствен план /ОУП/ на Столична община имотите попадат в устройствена зона „Смесена многофункционална зона“ (Смф1), със следните устройствени параметри: Максимална кота корниз - 26 м.; Максимална плътност на застрояване - 40 %; Максимална интензивност на застрояване /Кинт/ - 2; Минимална озеленена площ /Позел./- 40 %.

В доклада е посочено, че за общинските имоти няма данни за реституционни претенции.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев Добрев, определена - за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1109.1648 в размер на 14 739,72 /четиринадесет хиляди седемстотин тридесет и девет и 0,72/ лева и за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1109.1647 – в размер на 24 075,93 /двадесет и четири хиляди и седемдесет и пет и 0,93/ лева. Общата стойност на придаваемите имоти е 38 815,65 /тридесет и осем хиляди осемстотин и петнадесет и 0,65/ лева, по 245,66 лева/кв.м.

Оценката е без включен ДДС и е със срок на валидност до 30.09.2022г..

Правните основания, а именно: чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинска собственост, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление са правилни и законосъобразни.

Проектът за решение е законосъобразен.

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

X

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИССО:

М. Праматарова – директор на ДОС

М. Проданова – началник отдел в ДОС

Изготвил чрез АИССО: В. Павлова – главен юрисконсулт в ДОС/

ДОКЛАД

От Иван Вълчев Чакъров — кмет на СО-Район „Красна поляна“

ОТПОСНО: Процедура по чл.15, ал 3 и ал.5 от ЗУТ във връзка с Проект за изменение на план за регулация и план за застрояване /ИПР и ПЗ/ на УПИ I-„за ЖС“, квартал 107а, м.„Овча купел“, за прехвърляне на собственост на проектни имоти с идентификатори 68134.1109.1647 и 68134.1109.1648 - реални части от поземлен имот-общинска собственост с идентификатор 68134.1109.1473 — бул.„Президент Линкълн“, попадащи в УПИ I-„за ЖС“, кв.107а. придаваеми с проекта за ИПР към нови УПИ VII-1464,1473-„за ЖС“ и УПИ VI-1464, I 473-„за ЖС“. кв.107а, м.„Овча купел“, район „Красна поляна“, Столична община, по преписка вх.№.РКП20-АП00- 71/2020г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община - Район „Красна поляна“ е образувана преписка №:РКП20-АП00- 71/2020г. по заявление на фирма " ГОЛАН-ЯМ" чрез управителя ЙОАВ ЯНАЙ и КРАСИМИР ГЕОРГИЕВ, представляван от пълномощника ЙОАВ ЯНАЙ, за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ във връзка с процедура по изменение плана за регулация и план за застрояване на УПИ I-„за ЖС“ по отношение на ПИ с идентификатор 68134. I 109.1464 и ПИ с идентификатор 68134.1109.1473. с цел оформяне на нови УПИ VI- 1464,1473 -„за ЖС“ и УПИ VII-1 464,1473-„за ЖС“, кв. 107а, местност „Овча купел“ , съгласно решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-20/ 14.04.2020 година, т.2 от дневния ред, а след влизане в сила на заповедта за одобряване на проекта за ИПР и ПЗ - и на окончателен договор за прехвърляне на собственост между Столична община и заявителя.

1.ОБОСНОВКА

Според скица № 15-803179/2018г. от СГКК за поземлен имот с идентификатор 68134.1109.1464 / по преходен план - ПИ 615, кв.107а, м.„Овча купел"/ и по силата на нотариален акт № 23, том VI, рег. № 15822, дело №851/2017г., удостоверен от нотариус Стилиян Тютюнджиев с район на действие СРС,рег.№.065 на НК, вписан в Службата по вписване-София с вх. рег.№ 88426, акт № 112, том CCVII, дело № 64441/2017г.. ЕООД "ГОЛАН-ЯМ" с управител ЙОАВ-ЯНАЙ е собственик на 6/10 /шест десети/ идеални части от поземлен имот с идентификатор 68134.1109.1464, с площ по скица от 541 /петстотин четиридесет и един кв.м/, а по документ за собственост с площ от 500 /петстотин/ кв.м; на останалите 4/6/ четири шести/ идеални части собственик е Красимир Георгиев по силата на нотариален акт № 12, том V, рег.№ 13832, дело № 710/2006г., удостоверен от нотариус Румен Димитров с район на действие СРС, рег.№ 274 на НК , вписан в Службата по вписване - София с вх. рег.№ 35999. акт № 60, том LXXXV, дело № 22408/2006г. и на нотариален акт № 60, том VIII, рег.№ 19101 , дело

1305/2015г., удостоверен от нотариус Иван Дахтеров с район на действие СРС, рег№ 039 на НК, вписан в Службата по вписване - София с вх.№ 58686, акт № 96, том СХХХVIII, дело 42563/2015г. По силата на последния нотариален акт и на нотариален акт №186, том I, рег.№. 4437, дело № 179/2008г., удостоверен от нотариус Румен Димитров район на действие СРС, рег№ 274 на НК, вписан в Службата по вписване-София с вх. рег.№ 8644, акт №. 126, том XIX, дело 5240/2008г. Красимир Георгиев е собственик на сграда за търговия в този имот.

Действащият подробен устройствен план на местност "Овча купел", кв.107а с одобрен със заповеди РД-09-50-143 от 15.03.2000г. ; РД 09-50-321 от 30.03.2021 , РД 09-50- 1169 от

14.11.2005г. РД 09-50-395 от 25.03.2009г и РД 09-50-388 от 27.05.2015г. . Исканото изменение на регулация засяга УПИ I- „за ЖС”, кв.107а, м. "Овча купел", по отношение на попадащи в него ПИ с идентификатор 68134,1109,1464 и ПИ с идентификатор 68134.1109.1473 – общинска публична собственост – бул. „Президент Линкълн”.

Със Заповед № РА50-454/10.06.2019г. на главния архитект на Столична община е дадено разрешение да се изработи проект за изменение на ПУП — изменение на план за регулация и застрояване с обхват: УПИ I- „за жс”, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.1109.1464 и ПИ с идентификатор 68134.1109.1473 по КККР, за създаване на нови УПИ VII-1464,1473 и УПИ VI-1464,1473, кв.107а, м."Овча купел", във основа на който да се представят предварителни договори за прехвърляне на собственост между собствениците в новообразуваните УПИ, а именно „ГОЛАН-ЯМ” ЕООД, Красимир Георгиев и Столична община.

Изработен е Проект за изменение на плана за регулация и план за застрояване /ИПР и ПЗ/ за УПИ I-„за ЖС”, кв.107а, по отношение на ПИ с идентификатор 68134.11 09.1464 и ПИ с идентификатор 68134 1109 1473 по КККР, за създаване на нов УПИ VII-1464,1473-„за ЖС ’. отреден за западната част и нов УПИ VI-1464,1473-„за ЖС”, отреден за източната част от ПИ с идентификатор 68134.1109.1464 - частна собственост, кв.107а, м. „Овча купел”, като към нови УПИ се придават части от ПИ с идентификатор 68134.1109.1473 –общинска публична собственост - бул.”Президент Линкълн”, попадащи в квартал 107а, УПИ I-„за ЖС”.

Въз основа на приетия от ОЕСУТ проект за изменение на ПУП от „ГЕОКАД 93” ЕООД е изготвен проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри, с който от ПИ с идентификатор 68134.1109.1464 и частта от ПИ с идентификатор 68134.1109.1473 - бул.”Президент Линкълн”, попадащи в УПИ I-„за ЖС”, квартал 107а, са образувани четири проектни имота с разделителна линия, съвпадаща с вътрешната регулационна граница между новообразуваните УПИ VII-1464,1473-„за ЖС” и УПИ VI-1464,1473-„за ЖС”. Така изготвения проект за изменение на КККР с образувани общо пет нови проектни имота е приет от АГКК.

За два от тези проектни имота, а именно за образуваните от ПИ с идентификатор 68134.1109.1473 - бул.”Президент Линкълн” - предмет на настоящата процедура по

чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, са издадени скици-проект от СГКК с определена за тях проектни идентификатори:

- скица-проект №15-2020 от 04.01.2021г. за проектен имот с идентификатор 68134.1109.1647 с площ на имота от 98,00 /деветдесет и осем/ кв.м, актуван с АОС №1465/2021 г. на район "Красна поляна", вписан в Службата по вписвания-София с вх.рег.№ 16556, акт № 86, том ХLI, дело №12494, имотна партида 720039 от 22.03.2021г., който се придава към УПИ VII- 1464,1473-„за ЖС”;

- скица-проект №15-2021 от 04.01.2021г. за проектен имот с идентификатор 68134.1109.1648 с площ на имота от 60,00 /шестдесет/ кв.м, актуван с АОС № 1466/2021 г. на район „Красна поляна”, вписан в Служба по вписвания с вх.рег.№ 16557, акт № 115, том ХLI. дело № 12547, имотна партида 720046 от 22.03.2021г. който се придава към УПИ VI-1464,1473-„за ЖС”.

По действащия ОУП на СО проектните имоти с идентификатори 68134.1109.1647 и 68134.1109.1648 попадат в смесена многофункционална зона със занижени параметри - Смф1, със следните показатели: максимална плътност на застрояване - 40%, Кинт - 2, мин.озеленяване- 40%, кота корниз - до 26м.

За приключване на процедурата по одобряване на изработения Проект за изменение на плана за регулация и план за застрояване /ИПР и ПЗ/ за УПИ I „за ЖС”, кв.107а, м.”Овча купел” е необходимо да се сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността върху придаваемите проектни общински имоти, включени в границите на новообразуваните урегулирани поземлени имоти.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев Добрев, съобразно показателите на ОУП, като цената на общинските имоти е определена - за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1109.1648- публична общинска собственост с площ от 60,00 кв.м, придаваем към УПИ VI-1464,1473-„за ЖС” в размер на 14739,72 /четирнадесет хиляди седемстотин тридесет и девет и 0,72/ лева по 245,66 лева/кв.м и за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1109.1647 – публична общинска собственост с площ от 98,00 кв.м, придаваем към УПИ VII – 1464,1473 – „за ЖС” в размер на 24075,93 /двадесет и четири хиляди и седемдесет и пет и 0,93/ лева по 245,66 лева/кв.м. Общата стойност на придаваемите имоти е 38815,65 /тридесет и осем хиляди осемстотин и петнадесет и 0,65/ лева.

Оценката е изготвена септември месец 2021 година и има срок на валидност шест месеца.

След влизане в сила на заповедта за одобряване на ИПР и ПЗ ще бъде сключен окончателен договор за продажба по пазарни цени.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена в чл.35, ал.4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал. 1, ал. 3 от Наредбата за общинска собственост, както и на основание чл.21, ал 1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната

администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ във връзка с Проект за изменение на план за регулация и план за застрояване /ИПР и ПЗ/ на УПИ I – „за ЖС“, квартал 107а,м. „Овча купел“, който прилагам.

КМЕТ НА РАЙОН
„КРАСНА ПОЛЯНА“
ИВАН ЧАКЪРОВ



Решение



Експертна
оценка.pdf



Експертна оценка
2.pdf



писмо.pdf



проект.pdf



заявление.pdf



скица.pdf



Протокол.pdf



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

ЗА: ПРОЦЕДУРА по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, за реализиране на сделка предвидена в чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС, чл.77, ал.1, ал.3 от Наредбата за общинска собственост и на основание чл.21, ал.1, т.8 и от ЗМСМА във връзка с проект за изменение на ПРЗ /план за регулация и застрояване за прехвърляне собствеността на проектни имоти с идентификатори 68134.1109.1647 и 68134.1109.48- реални части от ПИ с идентификатор 68134.1109.1473- бул."Президент Линкълн, попадащи в УПИ Ia, придаваеми към нови УПИ VII-1464,1473 и УПИ VI-1464,1473, кв.107а, м."Овча купел".

На основание чл. 15, ал.5 от закона за устройство на територията, във връзка с чл.77, ал.2 от Наредба 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:

I. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.1109.1647 с площ от 98,00 кв.м и 68134.1109.1648 с площ от 60, кв.м, придаваеми към нови УПИ VII-1464,1473-"за ЖС" и VI-1464,1473-"за ЖС".

II. Дава съгласие да се измени плана за регулация и застрояване/ ИПРЗ/ за квартал 107а, м. "Овча купел", Столична община-район "Красна поляна" в обхват: УПИ I , и създаване на УПИ УПИ VII-1464,1473-"за ЖС" и VI-1464,1473-"за ЖС"

III. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл.15 от ЗУТ и се прехвърли правото на собственост на на фирма "ГОЛАН-ЯМ" и Красимир I Георгиев, след влизане в сила на Изменението на плана за регулация и застрояване/ИПРЗ/, върху поземлен имот-частна общинска собственост: реална част от общински ПИ с идентификатор 68134.1109.1647 с площ от 98,00 кв.м, с определена пазарна оценка в размер на 24075,93 /двадесети и четири хиляди и седемдесет и пет и 0,93/лева. и поземлен имот върху поземлен имот-частна общинска реална част от общински ПИ с идентификатор 68134.1109.1648 с площ от 60,00 кв.м с определена пазарна оценка в размер на 14739,72/ четиринадесет хиляди седемстотин тридесет и девет и 0,72/лв.

IV. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на основание чл.15, ал.5 от ЗУТ, а след влизане на сила на Изменението на плана за регулация и застрояване на окончателен договор по актуална пазарна оценка, но не по ниска от посочената в точка III.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2019 г., Протокол №, точка от дневния ред по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

Председател на Столичния общински съвет

Съгласувал: _____