



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

16.8.2022 г.

X СОА22-ВК08-9758-[4]/16.0...

Рег. №

**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.№ СОА22-ВК08-9758/27.06.2022г. от Кмета на район „Студентски” с проект за решение до Столичен общински съвет относно довършване на процедура за прилагане на план за регулация за УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.„Студентски град”.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация 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 относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

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

Преписката е образувана по искане от „СИМБА ТОЙС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, с ЕИК: 121337018, 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 IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на Столичен общински съвет.

Търговското дружество предявява искането в качеството си на собственик на поземлен имот с пл.№ 1450, кадастрален лист № 621,645, от кадастрален план на м.,„Южна градска територия III-та част, гр.София”, с площ от 1372 кв.м., имот с пл.№ 1360, кадастрален лист № 621,645, от кадастрален план на м.,„Южна градска територия III-та част, гр.София”, с площ от 1250 кв.м., имот с пл.№ 1454, кадастрален лист № 621, от кадастрален план на м.,„Южна градска територия III-та част, гр.София”, с площ от 106 кв.м., съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 29, том XXXIV, дело № 6573/1995г. на Нотариус Димитър Танев, при Софийска нотариална служба, и реална част от имот с пл.№ 148, кв.274, , с площ от 197 кв.м., попадаща в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот № 56, том III, рег. № 7171, дело № 403/2012г. на Нотариус Димитър Танев, с рег.№ 041 на Нотариалната камара. Посочените имоти са нанесени в кадастралната карта за район „Студентски“ като поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5039.

От изложеното в доклада на Кмета на район „Студентски“ и Комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена на 15.09.2015г. от „ГИС СОФИЯ” ЕООД, е видно че:

- в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, попадат реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5039, собственост на „СИМБА ТОЙС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД и общинските поземлени имоти с идентификатори 68134.1606.5133 и 68134.1606.5136;

- в УПИ XI „за трафопост”, кв.274, м.,„Студентски град”, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 254/16.11.1998г. на СО- Район „Студентски”, попада поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5134, с проектна площ от 15 кв.м., собственост на търговското дружество;

- в улична регулация попада поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5137, с проектна площ от 46 кв.м., собственост на търговското дружество

За поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5133, с площ от 5 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, е съставен Акт за частна общинска собственост № 1554/09.07.2020г. на СО- Район „Студентски”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 58915, том CXLVII, № 101, имотна партида № 695818.

За поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5136, с площ от 273 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, е съставен Акт за частна общинска собственост № 1555/09.07.2020г. на СО- Район „Студентски”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 58918, том CXLVII, № 40, имотна партида № 696000.

Видно от Удостоверения с рег.№ РСТ20-ВК08-1235/3/01.06.2021г. и РСТ20-ВК08-1235/4/01.06.2021г. на СО-район „Студентски“ за общинските имоти няма заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище с рег.№ РСТ20-ВК08-1235/2/01.06.2021г. на Главния архитект на район „Студентски“ УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, попада в устройствена зона „Жк“ (жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване), със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 40%;
- максимален кинт – 3,0;
- минимална озеленена площ - 40%;

- максимална кота корниз – 26 м. за жилищни сгради и 32 м. за обществени сгради.

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 следните стойности:

- на общинския ПИ № 68134.1606.5133, с площ от 5 кв.м. – 2067 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 413 лева без ДДС);

- на общинския ПИ № 68134.1606.5136, с площ от 273 кв.м. – 112 864 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 413 лева без ДДС);

- на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5134, с проектна площ от 15 кв.м., собственост на търговското дружество, попадащ в УПИ XI „за трафопост”, кв.274, м., „Студентски град” – 7054 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 470 лева без ДДС);

- на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5137, с проектна площ от 46 кв.м., собственост на търговското дружество, попадащ в улична регулация – 13 312 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 289 лева без ДДС).

Изготвените пазарни оценки са със срок на валидност до 04.09.2022г.

Данъчната оценка на общинския ПИ № 68134.1606.5133, с площ от 5 кв.м. е 281,20 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх.№ 7223012501/09.03.2022г. на СО – Дирекция „ОП”, отдел „ОП”-Студентска.

Данъчната оценка на общинския ПИ № 68134.1606.5136, с площ от 273 кв.м. е 13 975,40,20 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх.№ 7223012500/09.03.2022г. на СО – Дирекция „ОП”, отдел „ОП”-Студентска.

Към доклада не са приложени документи, удостоверяващи данъчните оценки на поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.1606.5134 и 68134.1606.5137, собственост на търговското дружество.

В предложения проект за решение и в правните основания на същия, са допуснати грешки, тъй като образуваната преписка не касае процедура за изменение на план за регулация по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

Съгласно становище на Главния архитект на Столична община, обективизирано в писмо с рег.№ САГ20-ГР00-2408/3/03.08.2022г., предвид факта, че в границите на горепосочения УПИ попадат части от имоти на различни собственици, в изпълнение на изискванията на §22 от Заключителните разпоредби на ЗУТ, планът за регулация може да се счита за приложен след сключване на договор за прехвърляне на право на собственост по реда на чл.15, ал.5 от ЗУТ. В тази връзка предлагаме нов проект за решение, а именно:

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет

от 2022г.

ЗА: довършване на процедура по прилагане на план за регулация за УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”.

НА ОСНОВАНИЕ: чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.15, ал.5 и чл.199, ал.1 от Закона за устройство на територията; §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на Закона за устройство на територията; чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинска собственост; чл.77, ал.1, чл.79, ал.1 и чл.79, ал.5 от Наредбата за общинската собственост,

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И:

1. Дава съгласие да се довърши процедурата по прилагане на план за регулация, за УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на Столичен общински съвет.

2. Столична община да прехвърли на „СИМБА ТОЙС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, с ЕИК: 121337018, правото на собственост върху следните недвижими имоти-частна общинска собственост:

- поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5133, с площ от 5 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, за който е съставен АОС № 1554/09.07.2020г. на СО- Район „Студентски”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 58915, том СXLVII, № 101, имотна партида № 695818, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 2067 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 413 лева без ДДС), представляваща пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община;

- поземлен имот с идентификатор 68134.1606.5136, с площ от 273 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в УПИ IV-1360,1450,1454 „за КОО”, кв.274, м.,„Студентски град”, е съставен АОС № 1555/09.07.2020г. на СО- Район „Студентски”, вписан в Служба по вписванията, вх.рег. № 58918, том СXLVII, № 40, имотна партида № 696000, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 112 864 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 413 лева без ДДС), представляваща пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община

3. Столична община да придобие от „СИМБА ТОЙС БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, с ЕИК: 121337018, правото на собственост върху следните недвижими имоти:

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5134, с проектна площ от 15 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в УПИ XI „за трафопост”, кв.274, м.,„Студентски град”, срещу заплащане на цена, в размер на 7054 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 470 лева без ДДС), представляваща пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община;

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1606.5137, с проектна площ от 46 кв.м., находящ се в гр.София, район „Студентски”, попадащ в улична регулация, срещу заплащане на цена, в размер на 13 312 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 289 лева без ДДС), представляваща пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община

4. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне на правото на собственост върху имотите по т.2. и т.3

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

16.8.2022 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ

Заместник-Кмет на Столична община

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

12.8.2022 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
/Старши юриконсулт в отдел „УОИЖФ“/

27.6.2022 г.

X РСТ20-ВК08-1235-[11]/27....

**ДО
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от Петко Горанов - Кмет на Столична община – район „Студентски“

Относно: Прилагане на подробен устройствен план по реда на Закона за устройство на територията (ЗУТ).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В Столична община е образувана преписка с рег. № СОА20-ТД26-11305/24.11.2020г., препратена за разглеждане по компетентност в СО – район „Студентски“, регистрирана с № РСТ20-ВК08-1235-(2)/14.12.2020г., по искане от „Симба Тойс България“ ЕООД, чрез пълномощник адв. Невин Хасан Халил, с искане за прилагане на влязъл в сила ПУП – ЗРП, м. „Студентски град“, одобрен с Решение № 468 по Протокол №70/22.07.2010г. на Столичен общински съвет (СОС) за УПИ IV-1360, 1450, 1451 „за КОО“, кв. 274.

„Симба Тойс България“ ЕООД легитимира правото си на собственост с нотариален акт № 29, том XXXIV, дело № 6573 от 17.04.1995г., за поземлени имоти с пл. №№ 1450, 1360 и ПИ пл. №1454 и нотариален акт за собственост на недвижим имот № 56, том III, рег. № 7171, дело № 403 от 14.12.2012г., с който дружеството е признато за собственик на недвижим имот, придаден по регулация към собствения му недвижим имот, а именно УПИ IV – 1360, 1450, 1454 „за КОО“, кв. 274, м. „Студентски град“. Описаните по – горе поземлени имоти, представляват имоти с идентификатори 68134.1606.5039 и ПИ с идентификатор 68134.1606.1454 по одобрена кадастрална карта и кадастрален регистър, одобрена със Заповед №РД-18-38/10.07.2012г. на изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър (АГКК). Видно от скица – проект за изменение на КККР с № 15-672015-22.06.2021г. за поземлени имоти с идентификатори 68134.1606.5039, 68134.1606.1069, 68134.1606.5136 и сгради с идентификатори 68134.1606.5039.2,

68134.1606.5039.1, 68134.1606.1069.1, се образуват нови обекти в КККР, а именно: 68134.1606.5137 (част от предходен ПИ с идентификатор 68134.1606.5039) с проектна площ 46 кв. м., попадащ в улична регулация с обхват от О.Т. 479 до О.Т. 480 (ул. „Акад. Борис Стефанов“), ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.5134, представляващ част от имот с номер по предходен план 1069, попадащ в съседен УПИ XI – „за трафопост“, кв. 274, с проектна площ 15 кв. м. - собственост на дружеството.

Столична община притежава правото на собственост върху следните поземлени имоти с идентификатори, попадащи в обхвата на УПИ IV-1360, 1450, 1451 „за КОО“, кв. 274, м. „Студентски град“ по ПУП-ЗРП, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на СОС:

1/ПИ с идентификатор 68134.1606.5133 с площ 5 кв. м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 1554 от 09.07.2020г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 58915/15.10.2020г., Акт № 101, том CXLVII, дело 45100.

2/ПИ с идентификатор 68134.1606.5136 с площ 273 кв. м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 1555 от 09.07.2020г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 58918/15.10.2020г., Акт № 40, том CXLVII, дело 45110.

Съгласно становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ20-ВК08-1235-(2)/01.06.2021г. за градоустройствен статут и максимално допустимо застрояване по ПУП-ЗРП, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на СОС и ОУП на СО, приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 и Решение № 960/16.12.2009г. от Министерски съвет и Закон за устройството и застрояването на Столична община (ДВ. Бр. 98 от 28.11.2014г.), УПИ IV – 1360,1450,1451 „за КОО“, кв. 274 попада в зона „Жк“ – жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване със следните устройствени параметри, както следва: Максимална плътност на застрояване – 40%; Кинт – 3,0; Минимална озеленена площ – 40%; Максимална кота корниз – 26м. за жил. сграда и 32м. за общ. сгради.

Предложението е направено от „Симба Тойс България“ ЕООД, чрез пълномощник адв. Невин Хасан Халил с искане за придобиване на собственост върху общински ПИ с идентификатори 68134.1606.5133 и 68134.1606.5136, които попадат в обхвата на УПИ IV – 1360,1450,1451 „за КОО“, кв. 274, м. „Студентски град“, като прехвърлят на Столична община имот 68134.1606.5134 с площ 15 кв. м. – за електроенергийно производство, попадащ в УПИ XI – „за трафопост“, кв. 274 и ПИ с идентификатор 68134.1606.5137 с площ 46 кв. м., попадащ в улична регулация.

За поземлените имоти са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, със срок на валидност на оценката 04.09.2022г., както следва:

1./ ПИ с идентификатор 68134.1606.5133 е с площ 5 кв. м. – частна общинска собственост, като същият е оценен на стойност 2067,00 лв. (две хиляди и шестдесет и седем лева), цена за 1 кв. м. 413,00 лв. (211,00 евро/кв. м.), попадащ по регулация в обхвата на УПИ IV-1360, 1450, 1451 „за КОО“, кв. 274, м. „Студентски град“ по ПУП-ЗРП, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на СОС;

2./ ПИ с идентификатор 68134.1606.5136, с площ 273 кв. м. – частна общинска собственост, е оценен на 112 864,00 лв. (сто и дванадесет хиляди осемстотин шестдесет и четири лв.), цена за 1 кв. м. 413,00 лв. (211,00 евро/кв. м.), попадащ по регулация в обхвата на IV-1360, 1450, 1451 „за КОО“, кв. 274, м. „Студентски град“ по ПУП-ЗРП, одобрен с Решение № 468 по Протокол № 70/22.07.2010г. на СОС;

3./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.5134, с проектна площ 15 кв. м. – частна собственост, - за електроенергийно производство, попадащ в УПИ XI – „за трафопост“, възлиза на 7054,00 лв. (седем хиляди и петдесет и четири лева), цена за 1 кв. м. 470,00 лв. (240,00 евро/кв. м.).

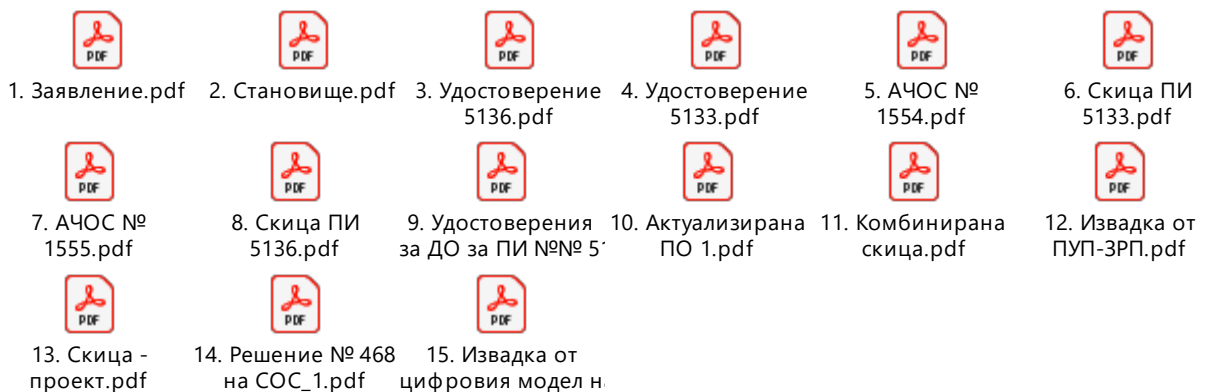
4./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1606.5137, с проектна площ 46 кв. м. – частна собственост, попадащи в улична регулация, възлизат на 13 312,00 лв. (тринадесет хиляди триста и дванадесет лева), цена за 1 кв. м. 289,00 лв. (148,00 евро/кв.м.).

Посочените цени са без ДДС. Оценката е съобразена с Наредбата за цените при сделки с недвижимите имоти на Столична община, приета с Решение №81 по Протокол № 7/28.02.2008г., изм. и доп. с Решение № 281 по Протокол № 17 от 9.07.2020 г.

С оглед изложеното, на основание чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗУТ и чл. 199 от ЗУТ, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост на СОС 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.

Приложения:

1. Заявление с рег. № СОА20-ТД26-11305/24.11.2020г.
2. Становище на главния архитект на СО – район „Студентски“ с рег. № РСТ20-ВК08-1235-(2)/01.06.2021г.
3. Удостоверение с рег. № с рег. № РСТ20-ВК08-1235-(3)/01.06.2021г.
4. Удостоверение с рег. № с рег. № РСТ20-ВК08-1235-(4)/01.06.2021г.
5. АЧОС № 1554/09.07.2020г.
6. Скица за ПИ 68134.1606.5133
7. АЧОС № 1555/09.07.2020г.
8. Скица за ПИ с идентификатор: 68134.1606.5136.
9. Удостоверения за данъчна оценка.
10. актуализирана пазарна оценка.
11. Комбинирана скица.
12. Извадка от ПУП – ЗРП.
13. Скица – проект.
14. Решение № 468 по Протокол № 70 от 22.07.2010г. на СОС.
15. Извадка от цифровия модел на система „Софкар“.
16. Проект за решение на СОС – прикачен файл.



 Възстановим подпис

X Петко Горанов

Кмет на СО - район "Студентски"

Подписано от: PETKO GORANOV GORANOV

Съгласували:

23.6.2022 г.

X арх. Диан Димов

Главен архитект на СО - район "Студентски"

23.6.2022 г.

X Десислава Стойкова

Главен юриконсулт на СО - район "Студе...

Изготвил:

 Изтекъл сертификат

X инж. Валентина Стоева

Началник отдел УТКР