



**Столична община**

Входящ №

СОА18-ВК08-14434-[11]

Регистриран на 28.04.2021

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



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

**ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
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.№ СОА18-ВК08-14434/7/09.02.2021г. от Кмета на район „Витоша” с проект за решение до Столичен общински съвет относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чрез изменение на план за регулация, касаещо УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363, кв.33, м.,„Киноцентъра II част разширение”.

### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,

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 внесения доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Кубрат Пулев за провеждане на процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с Решение по т.І от Протокол № 40/10.10.2019г. на РЕСУТ - район „Витоша”, с което е приет проект за изменение на план за регулация в териториален обхват - УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363, кв.33, м.,„Киноцентъра II част разширение”, и образуване на нови УПИ VI-1400,1138, УПИ V-1272 и УПИ IV-1271.

Със Заповед № РВТ19-РА50-45/04.04.2019г. на Главния архитект на район „ Витоша” е разрешено да се изработи проект за изменение на плана за регулация в посочения териториален обхват.

Кубрат Пулев легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1138, с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 7, том VI, рег.№ 21362, дело № 922/2017г. на Николай Писаров, Помощник-нотариус по заместване при Нотариус Весела Ивчева, с рег.№ 271 на Нотариалната камара, в който е

посочено, че площта на имота е 524 кв.м. Съгласно Скица № 15-272512/02.05.2018г., издадена от СГКК-гр.София, площта на ПИ № 68134.1978.1138 е 480 кв.м.

За поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400, с площ от 622 кв.м., съставляващ част от УПИ VI-СНС, кв.33, м.,в.з. Киноцентъра II част разширение”, е съставен Акт № 3467 за поправка на Акт за частна общинска собственост № 3191/28.05.2018г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 90604, том ССХХVII, № 96, имотна партида № 555358.

В доклада е посочено, че за общинския ПИ № 68134.1978.1400 няма заявени реституционни претенции, като УПИ VI-СНС, кв.33, м.,в.з. Киноцентъра II част разширение”, част от който е същия, попада в устройствена зона Жм2, със следните устройствени параметри:

- максимална височина на застрояване - 8,5 м.; максимална плътност на застрояване - 25%; максимален кинт - 0,8; минимална озелена площ - 60%.

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „СОФИНВЕСТ” ЕООД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400, с площ от 622 кв.м. Определената от оценителя пазарна стойност на имота е 115 466 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 185,64 лева без ДДС).

Изготвената пазарна оценка е със срок на валидност до 26.07.2021г.

Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400, с площ от 622 кв.м., е 31 055,20 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК, изх.№ 7202012659/26.02.2021г. на СО – Дирекция „ОП”, отдел „ОП”-Витоша-Овча купел.

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

- за изменение на план за регулация, за създаване на нови УПИ VI-1400,1138, УПИ V-1272 и УПИ IV-1271, в кв.33 по плана на гр.София, м.,„Киноцентъра II част разширение”;

- сключване на предварителен договор, а след влизане в сила на плана за регулация, и на окончателен договор между Кмета на Столична община и Кубрат Пулев за прехвърляне на правото на собственост върху общинския ПИ № 68134.1978.1400, с площ от 622 кв.м., срещу заплащане на цена, представляваща стойността на посочената по-горе пазарна оценка.

**С оглед на гореизложеното, считаме че в проекта за решение следва да бъдат направени следните редакции:**

**-в точка 1 да се заличи текста:** „план за регулация за създаване на нови”, **и вместо него да се добави текста:** „план за регулация в териториален обхват - УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363, кв.33, м.,„Киноцентъра II част разширение”, чрез образуване на нови”;

**-в точка 2 да се заличи текста:** „поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400, с площ от 622 кв.м.”, **и вместо него да се добави текста:** „за който е съставен Акт № 3467 за поправка на АОС № 3191/28.05.2018г.”;

**-в точка 3 да се заличи текста:** „след влизане в сила на плана за регулация” **и вместо него да се добави текста:** „след влизане в сила на изменението на плана за регулация”.

Правните основания в проекта за решение (чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията; чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС и чл.77, ал.2 от Наредбата за общинската собственост) са правилно посочени.

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за изменение на плана за регулация, съобразно решението на РЕСУТ-район „Витоша”, както и за сключване на

предварителен договор, а в следствие на окончателен договор между Столична община и заявителя за прехвърляне на правото на собственост върху общинския имот.

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

**Приложение:** копие на преписка с рег. № СОА18-ВК08-14434/2018г.



**ДОНЧО БАРБАЛОВ**  
Заместник-Кмет на Столична община

**ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ**  
Главен архитект на Столична община

Съгласували:

Директор на ДОС: Мария Праматарова .....

Дата 20.04 2021г.

Началник отдел „УОИЖФ“:  
Искра Карамфилова .....

Дата 20.04 2021г.

Изготвил: Васко Червенияков  
/Старши юриконсулт в отдел „УОИЖФ“/ .....

Дата 19.03 2021г.



ДО  
Г-Н ЕЛЕН ГЕРДЖИКОВ  
ПРЕДСЕДЕТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## ДОКЛАД

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

**ОТНОСНО:** Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал3 и ал.5 Закона за устройство на територията, чрез изменение на действащия подробен устройствен план – план за регулация за УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363 от кв.33, местност „Киноцентър-II-ра част-разширение“ по плана на гр. София

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРДЖИКОВ,**

В район „Витоша“ е образувана преписка рег. № РВТ18-ГР94-2986/15.06.2018 год. по заявление от Кубрат Пулев, чрез пълномощник Виктория Пулева, с искане за сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400 с площ от 622,00 ( шестстотин двадесет и два ) кв.м, собственост на Столична община по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чрез проект за изменение на действащ подробен устройствен план на УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363, кв.33 , м. „Киноцентър – II-ра част – разширение“.

Кубрат Пулев е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1978.1138 по КККР, с площ от 524,00 кв.м, находящ се в гр. София, Район „Витоша“, ул. „Митрополит Климент“, одобрена със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 год. на Изпълнителния директор на АГКК и легитимира собствеността си с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 7, том VI, рег. № 21362, дело № 922 от 2017 год. на Николай Писаров, Помощник-нотариус по заместване при Нотариус Весела Ивчева, с рег.№ 271 на Нотариалната камара. По действащ регулационен план, одобрен със Заповед № РД-50-09-85/16.03.1990 год. на Председателя на ИК на СНС , ПИ с идентификатор 68134.1978.1138 съставлява част от УПИ VI-СНС, кв.33, м. „Киноцентър II-ра част – разширение“ по плана на гр. София.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1978.1400 по КККР с площ от 622,00 кв.м, за който е съставен акт за поправка на акт за частна общинска собственост № 3467/ 16.11.2019 год. надлежно вписан в Служба вписвания с вх. рег. № 90604, том ССХХVII, акт № 96, дело № 70399, им. пар. № 555358/31.12.2019 год.

Със Заповед № РВТ19-РА50-45/04.042019 год. на Гл. архитект на Район „Витоша“ е разрешено изработването на ПУП-ИПР.

Изготвен е проект за изменение на плана за регулация на УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363, кв.33 по план на м. „в.з. Киноцентъра –II-ра част – разширение“ и образуване на нови УПИ VI-1400,1138; УПИ V-1272 и УПИ IV-1271, кв.33, м. „Киноцентъра –II-ра част – разширение“. Проектът е разгледан и приет с Решение по т. 2 от Протокол № 40 от заседание на РЕСУТ, проведено на 10.10.2019 год. Взето е решение да се издаде заповед за изменение на плана за регулация след представяне на Предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

По Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община приет с Решение № 697 от Протокол № 51 /19.11.2009 год. и Решение № 960/16.12.2009 год.. на Министерски съвет, УПИ VI-СНС, кв.33,м. „в.з. Киноцентъра-II-ра част – разширение“ попада в устройствена зона „Жм2“ ( Жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания към параметрите) , със следните устройствени параметри:

Максимална височина на застрояване	- 8,5 м
Максимална плътност на застрояване	- 25%
Максимален Кинт	- 0,8
Минимална озеленена площ	- 60%,

Изготвена е пазарна оценка на общинския поземления имот, валидна до 17.08.2020 год., от сертифициран оценител на „ СОФИНВЕСТ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община.

Пазарната стойност на общински имот е **59 107,00 ( петдесет и девет хиляди сто и седем ) лв** или по 48,57 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 VI-СНС от кв. 33 по плана на м. „в.з. Киноцентъра –II-ра част-разширение“, а именно: ПИ с идентификатор 68134.1978.1400, с площ от 622,00 кв.м .

Предвид изложеното и на основание чл.35 ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.15, ал.3 и 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

---



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

от \_\_\_\_\_ 2021 година

**Относно:** Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чрез изменение на действащия подробен устройствен план - план за регулация за УПИ VI-СНС, УПИ V-432 и УПИ IV-363 от кв. 33, местност „Киноцентъра –II-ра част – разширение“ по плана на гр.София

**На основание:** чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост; чл.15,ал.3 и 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

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

1. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план- план за регулация за създаване на нови УПИ VI-1400,1138, УПИ V-1272 и УПИ I-1271 в кв.33 по плана на гр.София, м. „Киноцентъра-II-ра част-разширение“ Район „Витоша“.

2. След влизане в сила на изменението, Столична община да прехвърли право на собственост на Кубрат Пулев върху поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1400 с площ от 622,00 кв.м срещу заплащане на пазарна цена в размер на 115 466 ( сто и петнадесет хиляди четиристотин шестдесет и шест ) лв без ДДС или по 185,64,00 лв без ДДС за 1 кв.м, определена на база изготвена пазарна оценка от независим сертифициран оценител,сключил рамков договор със Столична община

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по т.2 от настоящето решение, а след влизане в сила на плана за регулация относно УПИ VI-1400,1138, кв.33 по плана на гр.София, м. „Киноцентъра-II-ра част-разширение“, Район „Витоша“ и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост на имота по т.2, с площ 622,00 кв.м.

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2021 г, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2021г, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №.....2021г. 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