



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

31.3.2023 г.

X COA22-BK08-15433-[3]/31....

рег. №

ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: *Доклад № COA22-BK08-15433/2022 г. от кмета на район „Лозенец“ за провеждане на 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 за УПИ III – 557, кв. 40, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията 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 по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение от г-н Константин Павлов - Кмет на район „Лозенец“:

С Доклад № СОА22-ВК08-15433/2022 г. кметът на район „Лозенец“ е внесъл проект за решение, относно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план за УПИ III – 557, кв. 40, м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“ чрез прехвърляне правото на собственост от Столична община на Боно Томов, върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.905.3659, с площ 84 кв. м. и придобиване правото на собственост от Столична община върху поземлен имот с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв. м. – частна собственост.

Съгласно действащия регулационен план на м. „Витоша – ВЕЦ Симеоново“, район „Лозенец“ (одобрен с Решение № 44 по Протокол № 24/30.03.2001 г. на Столичен общински съвет, Заповед № РД-09-1944/16.10.2002 г. за поправка на ЯФГ на Кмета на Столична община и ПРЗ, одобрено с Решение № 13 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС) в УПИ III – 557, кв. 40, попадат поземлен имот с идентификатор 68134.905.3659, с площ 84 кв. м – частна общинска собственост и поземлен имот с идентификатор 68134.905.5698, с площ 648 кв. м, който е собственост на Боно Томов. Поземлен имот с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв. м – частна собственост, попада в обхвата на ул. „Марин Тодоров“, в участъка от о.т. 232 – о.т. без номер.

Боно Томов се легитимира за собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.905.5698, с площ 648 кв. м и 68134.905.5697, с площ 29 кв. м. с Нотариален акт за покупко – продажба на недвижим имот № 13, том III, рег. № 3278, дело № 363 от 2006 г. на нотариус Ивайло Николов (с рег. № 040 на Нотариалната камара и район на действие – РС – София), вписан в Службата по вписвания с вх. № 16351/30.03.2006 г., акт № 42, том XXXVII, дело № 9628/2006 г. и Удостоверение за идентичност на лице с различни имена с изх. № 0007/14.01.2016 г.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.905.3659, с площ 84 кв. м, съгласно Акт за общинска собственост № 5415/03.08.2019 г. на район „Лозенец“, вписан в Службата по вписвания.

Видно от становище на Главния архитект на район „Лозенец“, съгласно ЧРЗКП (одобрен с Решение № 13 по Протокол № 32/10.12.2001 г. на СОС), общинският поземлен имот попада в урегулиран поземлен имот с устройствени параметри: макс. плътност на застрояване: 45 %; Кинт – 2; макс. етажност: 6 етажа; минимална озеленена площ: 20 %, макс. кота корниз: 18 м.

Съгласно Общия устройствен план на София, поземленият имот попада в устройствена зона „Смф 1“ – смесена многофункционална зона, а устройствените параметри са: плътност на застрояване – 40 %, Кинт – 2, мин. озеленяване: 40 %.

В случая е налице разминаване между устройствените параметри между ПУП – ПРЗ и ОУП на СО и съгласно § 2, ал. 5 от ПРЗ на ЗУЗСО следва да се прилагат показателите, установени в ОУП на СО.

Съгласно становището на Главния архитект на район „Лозенец“ поземлен имот с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв. м – частна собственост, попада в устройствена зона „Тти“ – терени, отредени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища.

Видно от становището на кмета на район „Лозенец“ за общинския имот няма данни за реституционни претенции.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „Софинвест“ ЕАД за определяне на пазарната стойност на поземлените имоти, а именно:

- За поземлен имот с идентификатор 68134.905.3659, с площ 84 кв. м – частна общинска собственост, пазарната стойност е в размер на 29 612 лв. (двадесет и девет хиляди шестстотин и дванадесет лева) или 15 140 евро (петнадесет хиляди сто и метиридесет евро), а цената за 1 кв. м е 353 лв. (триста петдесет и три лева) или 180 евро (сто и осемдесет евро). Цената е без ДДС.

- За поземлен имот с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв. м. – частна собственост, пазарната стойност е в размер на 7163лв. (седем хиляди сто шестдесет и три лева) или 3662 евро (три хиляди шестстотин шестдесет и две евро), а цената за 1 кв. м е 247 лв. (двеста четиридесет и седем лева) или 126 евро (сто двадесет и шест евро). Цената е без ДДС.

Пазарната оценка е валидна до 22.09.2023г.

Правните основания, а именно: § 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, във връзка с чл. 80, ал. 4 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 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.

Проектът за решение е законосъобразен. Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

31.3.2023 г.

X Дончо Барбалов

Дончо Барбалов
Зам.-Кмет на Столична община
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

31.3.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Здравко Здравков
Главен архитект на Столична община
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник отдел: Маргарита Проданова

Изготвил чрез АИССО: Борислава Ганева

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД
ОТ КОНСТАНТИН ПАВЛОВ – КМЕТ НА СО РАЙОН „ЛОЗЕНЕЦ“

ЗА: ПРОЦЕДУРА по § 8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, във връзка с доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план за УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, чрез взаимно прехвърляне правото на собственост върху ПИ с идентификатор **68134.905.3659, с площ 84 кв.м.** – частна общинска собственост, попадащ в УПИ III-557, кв. 40 и ПИ с идентификатор **68134.905.5697, с площ 29 кв.м.**, попадащ в улична регулация, в обхвата на ул. „Марин Тодоров“, обслужваща кв. 40 - собственост на физическо лице, по плана на гр. София, м. „Кръстова вада“, район „Лозенец“ – СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В СО район „Лозенец“ е образувана преписка вх. № РЛЦ17-ГР94-779- /10//19.04.2019 г. и РЛЦ22-ГР94-1737/27.09.2022г., по заявление на г-н Боно Томов, чрез Майя Томова, за процедура по доброволно прилагане на подробен устройствен план за УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, чрез взаимно изкупуване на ПИ с идентификатор 68134.905.3659 – частна общинска собственост, с площ **84 кв.м.**, представляващ част от УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, а Столична община да придобие право на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.905.5697, с площ **29 кв.м.**, който е отреден за улица, в участъка от о.т. 232 – о.т. без номер, който обслужва кв. 40 и кв. 41, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ - собственост на заявителя, чрез сключване на договор за прехвърляне на собственост между Столична община и заявителя, по реда на § 8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията и чл. 199 от Закона за устройство на територията.

I. Обосновка:

Заявителя г-н Боно Томов, се легитимира като собственик на ПИ № 557, к.л. 572, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, съгласно нот. акт № 13 т. III рег. № 3278 д. № 363/30.03.2006г., вписан в Служба по вписванията с вх. рег. 16351 Акт № 42 т. XXXVII д. № 9621/2006г. Им. п. 237891.

Кадастралния и регулационен план на УПИ III – 557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ е одобрен с Решение № 44, т.2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 13 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС.

Видно от комбинирана скица за пълна и частична идентичност, издадена през март 2022г., по действащия план на м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ ПИ № 557, к.л. 572, кв. 40 от кадастрален план предхождащ КККР, попада в:

- реална част от ПИ № 557, к.л. 572 от архивен кадастрален план, която попада в УПИ III – 557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, съответства на ПИ с идентификатор 68134.905.5698, с площ 648 кв.м. – собственост на заявителя;
- реална част от ПИ № 557, к.л.572 от архивен кадастрален план, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, съответства на ПИ с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв.м, който попада в обхвата на ул. „Марин Тодоров“ – собственост на заявителя;
- в площта на УПИ III – 557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ е включен ПИ с идентификатор 68134.905.3659, с площ 84 кв.м. – частна общинска собственост.

Столична община район „Лозенец“ е собственик на ПИ с идентификатор 68134.905.3659 от КККР, представляващ реална част от УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, актуван с АОС № 5415/03.08.2019г. на район „Лозенец“-СО, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. № 52425 Акт № 7 т. СХХІХ д. № 40017/14.08.2019г. Им. п. № 492400.

Съгласно ЧЗРКП на кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, одобрен с Решение № 13 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС, ПИ с идентификатор № 68134.905.3659 - частна общинска собственост, с площ 84 кв.м., който е част от УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ е с параметри на застрояване – максимална плътност на застрояване 45%, Кинт 2; максимална етажност – 6 етажа, минимална озеленена площ 20%; максимална кота корниз 18 м.

Съгласно Общия устройствен план на София, одобрен с Решение № 697 по Протокол № 51 от 19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 68134.905.3659 от КККР, който е част от УПИ III-557, кв. 40 по плана на м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, съгласно ОУП на СО ЗУЗСО, попада в устройствена зона „Смф1“ – смесена многофункционална зона със занижени параметри на застрояване, с показатели – Пз 40%; Кинт 2; минимално озеленяване 40%.

Предвижданията на ПУП-ПРЗ са различни от определените с ОУП на СО и съгласно §2, ал. 5 от ПЗР на ЗУЗСО следва да се прилагат показателите установени в ОУП на СО.

По ОУП на СО и ЗУЗСО, ПИ с идентификатор 68134.905.5697 от КККР, който изцяло попада в обхвата на ул. „Марин Тодоров“, в участъка от. о.т. 232 – о.т. без номер, попадат в устройствена зона на терени, отредени за транспортна инфраструктура – улици, пътища, летища „Тти“ – терени отредени за транспортна

инфраструктура – улици, пътища, летища, в които ЗУЗСО не предвижда и не допуска параметри на застрояване на сгради.

За ПИ с идентификатор 68134.905.3659 от КККР, който представлява реална част от УПИ III – 557, кв. 40, по действащия план на м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, няма заявени или удовлетворени реституционни претенции по ЗОЕГПНС, ЗПИНМ и ЗТСУ и др.

Приложена е експертна пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до декември 2022 г., в размер, както следва:

1. За ПИ с идентификатор **68134.905.3659**, **частна общинска собственост**, с площ от **84 кв.м.**, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, в размер на: **27 116,00 лв.** (двадесет и седем хиляди стоо и шестнадесет лева), (**323,00 лв./кв.м.**) или **13 864,00 евро** (тринадесет хиляди осемстотин шестдесет и четири евро), (165,00 евро/кв.м.), без включен ДДС.
2. За ПИ с идентификатор **68134.905.5697**, **собственост на физическо лице**, с площ **29 кв.м.**, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, в размер на: **6 554,00 лв.** (шест хиляди петстотин петдесет и четири лева), (**226,00 лв./кв.м.**) или **3 351,00 евро** (три хиляди триста петдесет и един евро), (116,00 евро/кв.м.), без включен ДДС.

II. Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, § 8, ал.2, т.1 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, чл. 80, ал. 4 и чл. 79, ал.1, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет, във връзка с чл. 199 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:

1. *Заявление № РЛЦ17-ГР94-779-/10//19.04.2019г. и РЛЦ22-ГР94-1737/27.09.2022г. - оригинал;*
2. *АОС № 5415/03.08.2019г. - копие;*
3. *Скица на ПИ с идентификатор 68134.905.3659, издадена от АГКК - копие;*
4. *Скица на ПИ с идентификатор 68134.905.5697, издадена от АГКК - копие;*
5. *Скица на ПИ с идентификатор 68134.905.5698, издадена от АГКК - копие;*
6. *Документи за собственост – копие;*

7. Комбинирана скица за пълна и частична идентичност по чл. 16 от ЗКИР - копие;
8. Становище на Гл. архитект на район „Лозенец“ - оригинал;
9. Експертна оценка /актуализация/ за определяне на пазарна стойност - 1 бр. /оригинал/;
10. Проект за решение на СОС

С уважение,



Възстановим подпис

X Константин Павлов

КМЕТ НА РАЙОН "ЛОЗЕНЕЦ"

Подписано от: KONSTANTIN PETROV PAVLOV



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

1000 София, ул. Московска №33, тел.93 77 591, факс 98 70 855,
е mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ година

ЗА: ПРОЦЕДУРА по § 8, ал.2, т.1 от ПЗР на Закона за устройство на територията, във връзка с доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план за УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“ и улична регулация, район „Лозенец“- СО чрез взаимно прехвърляне правото на собственост върху имоти.

НА ОСНОВАНИЕ: § 8, ал.2, т.1 и ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, 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 общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

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

РЕШИ:

I. Дава съгласие за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план, относно УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, одобрен с Решение № 44, т. 2 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 13 по Протокол № 32/10.12.2001г. на СОС.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по реда на ЗУТ, като Столична община прехвърли на Боно Томов, правото на собственост върху общински имот с идентификатор 68134.905.3659, попадащ в обхвата на УПИ III-557, кв. 40, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, с площ **84 /осемдесет и четири/ кв.м.**, актуван с АчОС № 5415/03.08.2019 г., на район „Лозенец“- СО, срещу заплащане пазарната стойност на общинския поземлен имот, определена в размер на: **27 116,00 лв.** (двадесет и седем хиляди сто и шестнадесет лева), (**323,00 лв./кв.м.**) или **13 864,00 евро** (тринадесет хиляди осемстотин шестдесет и четири евро), (165,00 евро/кв.м.), без включен ДДС.

Столична община да придобие правото на собственост върху имот на Боно Томов, с идентификатор 68134.905.5697, с площ **29 кв.м.**, отреден за улица, в участъка от о.т. 232 – о.т. без номер, който обслужва кв. 40 и кв. 41, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, срещу заплащане пазарната стойност на гореописания имот, определена от сертифициран оценител, в размер на: **6 554,00 лв.** (шест хиляди петстотин петдесет и четири лева), (**226,00 лв./кв.м.**) или **3 351,00 евро** (три хиляди триста петдесет и един евро), (116,00 евро/кв.м.), без включен ДДС.

III. Боно Томов да заплати разликата в цените на имотите в полза на Столична община, в размер на: **20 562,00** (двадесет хиляди петстотин шестдесет и два) лева, без включен ДДС.

IV. Възлага на кмета на СО-район „Лозенец“ да състави акт за публична общинска собственост за ПИ с идентификатор 68134.905.5697, с площ 29 кв.м., отреден за улица, в участъка от о.т. 232 – о.т. без номер, който обслужва кв. 40 и кв. 41, м. „Витоша-ВЕЦ-Симеоново“, след приключване действията по т. II.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____, точка __ от дневния ред по доклад №/2022г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

Георги Георгиев

**Гл. юрисконсулт на
район „Лозенец“ - СО:**

Ивана Минкина