



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg



Изтекъл сертификат

X СОА22-ВК08-16249-[5]/11....

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ - ЗАМЕСТИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

и

АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ – Вр.ИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад от Кмета на район „Витоша“ с рег.№ СОА22-ВК08-16249-[2]/12.11.2024 г. с проект за решение до Столичен общински съвет, относно процедура за доброволно прилагане на действащ план за регулация по отношение на УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“, кв. 74, м. „кв. Княжево“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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 КЕП. Насочва се на адресата чрез СЕОС.

Преписката е образувана по заявление от _____ (с впоследствие присъединени заявители _____), с искане за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план, чрез закупуване на поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1234 (с площ от 146 кв.м.), включен в състава на УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“, кв. 74 (видно от приложената комбинирана скица от „ГИС-София“ ЕООД), представляващ частна общинска собственост.

Заявителите легитимират правото си на собственост върху поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.1892.1233, находящ се в гр. София, район „Витоша“, ул. „Коприва“ № 1 по сочения поземлен имот с Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 160/29.06.1995 г.; Протокол от 30.07.1991 г. на 4-ти районен съд, 6-ти състав по дело № 1020/1991 г.; Нотариален акт № 58, том IV, дело № 798 от 16.04.1991 г.; Нотариален акт № 106, том XXXVI, дело № 6381 от 1985 г.; Протокол от 10.02.1984 г. на Софийски районен съд, гражданска колегия, 41-ви състав по дело № 21775/1984 г.; Нотариален акт № 139, том XVIII, дело № 3248 от 07.09.1961 г. и Удостоверение за наследници с изх. № РВТ24-УГО1-6423/27.05.2024 г. на СО, район „Витоша“.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1892.1234 (с площ от 146 кв.м.), като за него е съставен АОС(частна) № 4016/06.02.2023 г. на СО, район „Витоша“, вписани в Служба по вписванията.

Преписката е комплектована с необходимите документи, като в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост сертифициран оценител – инж. Мариус Клемансов Грозданов, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвил пазарна оценка на общинския имот, попадащ в УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“ по действащия регулационен план на м. „кв. Княжево“, одобрен с Решение № 617 по Протокол № 39/23.09.2021 г. на СОС, като стойността на общинския имот с идентификатор 68134.1892.1234, с площ от 146 кв.м., е в размер на 22 318,00 (двадесет и две хиляди триста и осемнадесет) лева /или по 152,86 лв. на кв.м./ без ДДС.

Оценката е изготвена на 10.06.2024 г. и е потвърдена с актуализация със срок на валидност – до 31.03.2025 г.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК с изх. № 7202071703/01.11.2024 г., данъчната оценка на общинския имот с идентификатор 68134.1892.1234 е в размер на 8 027,70 (осем хиляди двадесет и седем лева и седемдесет стотинки) лева.

Съгласно доклада на Кмета на район „Витоша“ с № РВТ22-ГР94-3197-[26]/12.11.2024 г., за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции.

Видно от Становище на Главен архитект на район „Витоша“ относно поделяемостта на УПИ VI-866 от кв. 74 (образуван от частния имот и общинския имот), същия е **неподеляем**.

Съгласно становище на Главен архитект на район „Витоша“, общинският имот попада в зона „Жм2“ – жилищна зона с малкоетажно застрояване с

допълнителни специфични изисквания, със следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 30%; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 1,0; максимална височина на kota корниз – 10 м.; минимална озеленена площ – 60%, минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

УПИ VI-866 от кв. 74 (отреден за поземлени имоти с идентификатори 68134.1892.1234 и 68134.1892.1233), попада в обхвата на действащия подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване на м. „Княжево“, при граници: ул. „Елша“, ул. „Явор“, ул. „Къпина“ ул. „Витошки бор“ (одобрен с Решение № 617 по Протокол № 39 от 23.09.2021 г. на Столичен общински съвет). В тази връзка предвид наличието на изменение на регулационния план, извършено след влизане в сила на ЗУТ, процедурата в настоящия случай не може да бъде проведена по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на ЗУТ, с оглед на което предлагаме нов проект за решение, а именно:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №
на Столичен общински съвет
от 2025 г.

ЗА: довършване на процедура по прилагане на план за регулация за УПИ УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“, кв. 74, м. „кв. Княжево“, район „Витоша“.

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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:

1. Дава съгласие да се довърши процедура по прилагане на план за регулация за УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“, кв. 74, м. „кв. Княжево“, район „Витоша“, одобрен с Решение № 617 по Протокол № 39 от 23.09.2021 г. на Столичен общински съвет.

2. Столична община да прехвърли на
правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1234, находящ се в гр. София, ул. „Коприва“ № 1, с площ 146 кв.м., попадащ в УПИ IV-866 „за жил. стр. и гаражи“, кв. 74, за който е съставен Акт за

Електронен документ подписан с КЕП. Насочва се на адресата чрез СЕОС.

частна общинска собственост № 4016/06.02.2023 г. на СО, район „Витоша“, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 22 318,00 (двадесет и две хиляди триста и осемнадесет) лв. или 11 411,00 (единадесет хиляди четиристотин и единадесет) евро без ДДС, представляваща пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде Заповед и сключи договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота по т.1.

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

11.2.2025 г.

X Иван Василев

Иван Василев
Зам.-кмет на Столична община

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

арх. Стефан Аспарухов
Вр.ИД Главен архитект на Столична общи...

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Изготвил чрез АИССО: Калоян Цветков



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“

Относно: Процедура за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план за урегулиран поземлен имот УПИ IV-866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ, кв. 74, местност „кв. Княжево“- гр. София, район „Витоша“;

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В района е образувана преписка с рег. № РВТ22-ГР94-3197/16.08.2022 г., по заявление от _____, за провеждане на процедура по ЗУТ, касаеща УПИ IV-866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ от кв. 74, по действащ ПУП- ИПРЗ на местност „кв. Княжево“, одобрен с Решение № 617 по Протокол № 39/23.09.2021 г. на Столичен общински съвет.

По преписката са представени следните документи за собственост: Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 160/29.06.1995 г.; Протокол от 30.07.1991 на 4-ти районен съд, 6-ти състав, по дело №1020/1991 г. ; Нотариален акт № 58, том IV, дело № 798 от 16.04.1991 г.; Нотариален акт № 106, том XXXVI, дело № 6381 от 1985 г.; Протокол от 10.2.1984 г. на Софийски районен съд, гражданска колегия, 41- ви състав по дело № 21775/1984 г.; Нотариален акт № 139, том XVIII, дело № 3248 от 07.09.1961 г.;

Към преписката са присъединени като заявители _____ и _____, наследници съгласно Удостоверение за наследници Изх. № РВТ24-УГ01-6423/27.05.2024 г. на _____ починала на 30.04.2024 г.;

Съгласно приложените документи заявителите се легитимират като съсобственици в УПИ IV-290 от кв. 74 по ЧЗРП от 1984 г., с площ на притежаваната от тях част от 462 кв. м., за който имот, съгласно действащите КККР е отразен поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1233 (предходен идентификатор 68134.1892.866).

Съгласно действащия ПУП- ИПРЗ на местност „кв. Княжево“, одобрен с Решение № 617 по Протокол № 39/23.09.2021 г. на СОС, за имота на заявителите е отреден УПИ IV-866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ от кв. 74, в който е включен и имот представляващ общинска собственост. Общинският имот е нанесен с идентификатор 68134.1892.1234 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-69/14.12.2010 г. и последно изменение на КККР, засягащо поземления имот е от 16.03.2023 г., находящ се в гр. София, ул. „Коприва“ № 1, с площ от 146 кв. м., съгласно Акт за частна общинска собственост (АОС) № 4016/06.02.2023 г. на СО- район „Витоша“, вписан в Служба по вписванията- гр. София, № 155, том XIV, рег. № 6375/07.02.2023 г. дело 4434.

Видно от представеното Становище на главен архитект на район „Витоша“- СО, съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерския съвет, УПИ IV- 866, кв. 74, по действащия регулационен и застроителен план на м. „кв. Княжево“, ПИ с идентификатор 68134.1892.866 и 68134.1892.1234 попадат в устройствена зона Жм2 (жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания), за която са определени следните градоустройствени показатели:

Максимална Н кота корниз- до 10,00 м.;

Максимална плътност на застрояване: 30%;

Максимален кинт: 1,0;

Минимална озеленена площ: мин. 60 %, минимум 50 % от озеленената площ е с висока дървесна растителност;

Съгласно становище на Главен архитект на район „Витоша“- СО относно поделяемост на имот, УПИ IV-866 от кв. 74 по действащия регулационен план на гр. София, м. „кв. Княжево“, в който участва поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1234, е неподеляем.

В район „Витоша“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции относно общинския имот 68134.1892.1234, включен в УПИ IV-866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ от кв. 74 м. „кв. Княжево“.

Действащият подробен устройствен план е приет без представяне на предварителен договор за прехвърляне правото на собственост. С оглед довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация в обхвата на УПИ IV-866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ от кв. 74, м. „кв. Княжево“ по плана на гр. София, район „Витоша“ се предлага Столична община да прехвърли на

при
съответните квоти правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1892.1234, с площ от 146 кв. м., участващ в УПИ IV- 866- ЗА ЖИЛ. СТР. И ГАРАЖИ от кв. 74, по действащ ПУП- ИПРЗ на местност „кв. Княжево“, целият с площ от 609 кв. м., находящ се в гр. София, район „Витоша“, ул. „Коприва“ № 1.

Представена е валидна експертна оценка за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1234, със срок на валидност до 10.12.2024 г., изготвена от сертифициран оценител инж. Мариус Клемансов Грозданов със Сертификат за оценителска правоспособност № 100101363 от 14.12.2009г., издаден от Камарата на независимите оценители в България, сключил рамков договор със Столична община.

Пазарната стойност на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1234, включен в УПИ IV- 866 от кв. 74, по действащ ПУП- ИПРЗ на местност „кв. Княжево“, с площ от 146 кв. м., възлиза на **22 318,00 лв.** (двайсет и две хиляди триста и осемнайсет лв.) или **11 411 евро** (единайсет хиляди четиристотин и единайсет евро). Стойност за 1 кв.м. – **152,86 лв./кв. м.** (сто петдесет и два лева и осемдесет и шест стотинки) или **78,16 евро/кв. м.** (седемдесет и осем евро и шестнадесет евроцента); **Стойностите са без ДДС.**

Имотът е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2024 г.

Предвид изложеното и на основание: чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с § 8, ал. 2, т. 1 от предходните разпоредби на Закона за устройство на територията, и чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

С уважение,



Възстановим подпис

X

арх. Зарко Клинов

арх. Зарко Клинов
Кмет на район "Витоша"

Съгласувал:



Възстановим подпис

X

Екатерина Емилова

Екатерина Емилова
Секретар на район "Витоша"

Изготвил:



Възстановим подпис

X

Ася Нишанова

Ася Нишанова
гл. експерт-отдел ПНОУОССЧР