



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

31.3.2023 г.

X СОА22-ВК08-3127-[6]/31.0...

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На Наш № СОА22-ВК08-3127/2/2022 година

СТАНОВИЩЕ

ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТ АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ- ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № СОА22-ВК08-3127/2/2022 година на Кмета на район „Витоша”, за провеждане на процедура по чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с допуснатото ИПР на съществуващ УПИ I-935 от кв. 19, местност „Драгалевци - лифта и под плажа“, район Витоша и сключване на предварителен и окончателен договор за прехвърляне право на собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

На основание чл. 68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Преписката касае провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с изготвен проект за изменение на регулацията на УПИ I-935 от кв. 19, местност „Драгалевци - лифта и под плажа“, район Витоша, и образуване на нови УПИ I -50, 1471, 1472-., за ЖС“ и УПИ XIII-.,за КОО“ от кв.19.

Предмет на настоящия доклад е новообразувания УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС.

Действащият регулационен план на местност „Драгалевци – лифта и под плажа“ е одобрен със Заповед № РД-50-09-86/16.03.1990 година на Председателя на ИК на СНС, ИПРЗ,

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

одобрено със заповед № РД-09-50-286/ 16.10.2002 година на Гл. архитект на София и ИПР, одобрено със Заповед № РД-50-249/31.07.2003 година на Кмета на район Витоша.

Видно от изразено от главния архитект на район „Витоша“ становище рег.№ РВТ21-ГР00-758/25/22.02.2023 година, изпратено в Столична община с писмо рег.№ СОА22-ВК08-3127/4/01.03.2023 година, заявителят по преписката „ПЕК 2021“ ЕООД, представлявано от Пламен Крумов, в качеството си на собственик на ПИ с идентификатор 68134.1978.1471, попадащ в границите на УПИ I-935 от кв. 19, със заявление вх.№ РВТ21-ГР00-758/23.12.2021 година е поискал да бъде одобрен изготвен проект за изменение на подробния устройствен план (ПР и ПЗ) на УПИ I-935, кв.19.

Съгласно представения проект, се променя границата на УПИ I-935, като се образуват нови УПИ I-50, 1471, 1472-,, за ЖС“ и УПИ XIII-,,за КОО“ от кв. 19.

Видно от посоченото по-горе становище на главния архитект на район „Витоша“, проектът за ИПЗР е подаден от всички заинтересовани лица и съгласно чл.135а, ал.1 от ЗУТ не се изисква заповед за допускане на изменението.

Проектът е разгледан и приет от РЕСУТ с Протокол № 02/27.01.2022 година, като е направено предложение главният архитект да одобри проекта за ИПЗР на УПИ I-935 след представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

В обхвата на новообразувания УПИ I-50, 1471, 1472 - за „жс“ попадат следните имоти:

- ПИ с идентификатор 68134.1978.1471 с площ 801 кв. м, собственост на ПЕК 2021“ ЕООД;
- ПИ с идентификатор 68134.1978.1472 с площ 169 кв. м, общинска собственост;
- ПИ с идентификатор 68134.1978.1485 с площ 6 кв. м, общинска собственост,

В тази връзка, в качеството си на собственик на имот, за който е отреден УПИ I-50, 1471, 1472 - за „жс“ (нов), заявителят по преписката е отправил искане за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила на ИПР и окончателен договор за придобиване от Столична община, на правото на собственост върху двата общински имота, попадащи в обхвата на новообразувания урегулиран поземлен имот.

ПЕК 2021“ ЕООД се легитимира за собственик на ПИ с идентификатор 68134.1978.1471, с площ 801 кв. м с Нотариален акт № 72 от 2021 година, вписан в Службата по вписвания, по надлежния ред.

Столична община легитимира собствеността си върху ПИ с идентификатор 68134.1978.1472 с АОС № 3836/10.01.2022 година и върху ПИ с идентификатор 68134.1978.1485 с АОС № 3838/10.01.2022 година, на СО – Район „Витоша”.

Съгласно становище на главния архитект на района, по ОУП на гр. София, общинските имоти попадат в устройствена зона (Жм2) - жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания към параметрите, с устройствени параметри: Макс. плътност на застрояване - 25%; Коефициент на интензивност на застрояването - 0,8; Кота корниз - 8,5 м; Мин. озеленена площ -60%.

По преписката е представено Удостоверение рег.№ РВТ21-ГР00-758/26/28.02.2023 година на Кмета на район „Витоша“, от което е видно, че за имотите, общинска собственост, няма предявени реституционни претенции.

Изготвена е пазарна оценка на имотите, предмет на сделката, от сертифициран оценител на „Софинвест“ ЕООД – инж. Любомир Георгиев, сключил рамков договор със Столична община, възлизаща на обща стойност 73 732 (седемдесет и три хиляди седемстотин тридесет и два) лева – 421 лв/кв.м, както следва:

1. На поземлен имот с идентификатор с идентификатор 68134.1978.1472, с площ 169 кв.м. – в размер на 71 206 (седемдесет и една хиляди двеста и шест) лева;
2. На поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1485, с площ 6 кв.м. – 2 526 (две хиляди петстотин двадесет и шест) лева;

Срокът на валидност на оценката е – до 09.09.2023 година.

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1978.1472 с площ 169 кв. м е в размер на 10 146,80 (десет хиляди сто четиридесет и шест лева и осемдесет стотинки) лева, съгласно

Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. рег. № 7202037648/30.09.2022 година, издадено от дирекция Общински приходи, отдел ОП Витоша-Овча купел .

Данъчната оценка на ПИ с идентификатор 68134.1978.1485 с площ 6 кв. м, е в размер на 360,20 (триста и шестдесет лева и двадесет стотинки) лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК изх. рег. № 7202037633/30.09.2022 година, издадено от дирекция Общински приходи, отдел ОП Витоша-Овча купел .

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 15, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Поради допуснатата техническа грешка в посочването на актовете за общинска собственост, предлагаме в т.2 на проекта за решение, на ред 4-ри и 5-ти, вместо „...АОС № 3838/10.01.2022 година...“, **да се чете „...АОС № 3836/10.01.2022 година...“** и на ред 5-ти и ред 6-ти, вместо „...АОС № 3836/10.01.2022 година...“, **да се чете „...АОС № 3838/10.01.2022 година...“**.

Предлагаме също така, в т.3 на проекта за решение, вместо „...да издаде заповед и склучи договор, **да се чете „...да склучи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план и окончателен договор“**.

Считаме че предложеният проект за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

31.3.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

31.3.2023 г.

X Дончо Барбалов

ДОНЧО БАРБАЛОВ
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

Съгласувал чрез АИССО:.....
Директор на ДОС: Мария Праматарова

Съгласувал чрез АИССО:.....
/И. Карамфилова – началник отдел в ДОС/

Изготвил чрез АИССО:.....
/Д. Цветкова - гл. юристконсулт в ДОС/



ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от инж. Теодор Петков – Кмет на СО - район Витоша

Относно процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ за одобряване на подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В района е образувана преписка с рег. № РВТ21-ГР00-758/5// 25.01.2022г. по молба, подадена от „ПЕК 2021“ ЕООД, ЕИК 206607030, представлявано от Пламен Елинчов Крумов, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, във връзка с решение прието на РЕСУТ на СО-район Витоша и отразено в Протокол № 02 от 27.01.2022г.

В Решението се предлага на Гл. архитект да одобри проект за изменение плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ на УПИ I-935 от кв. 19, местност „Драгалевци - лифта и под плажа“, район Витоша, съответстващ на ПИ 68134.1978.1471, 68134.1978.1472, 68134.1978.312 и 68134.1978.50 по одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. София и образуване на нови *УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС* и *УПИ XIII-за КОО* от кв. 19, след представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

Предварителният договор да предвиди ПЕК 2021“ ЕООД да закупи ПИ с идентификатор 68134.1978.1472, с площ 169 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.1978.1485, с площ 6 кв.м., съгласно скица-проект, собственост на Столична община. Двата имота се явяват придаваеми към новообразувания *УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС*.

Дружеството „ПЕК 2021“ ЕООД, ЕИК 201867792, с адрес на управление: гр. София, район Триадица, ж.к. „Манастирски ливади - Б“, бл. 35, ап. 2 е собственик на недвижим имот, представляващ парцел I- СНС, кв. 19, в.з. „Драгалевци лифта под плажа“, ул. „Генерал Ковачев“ № 21, по плана на гр. София, одобрен със зап. № РД-50-09-86/16.03.1990г., с площ 800 кв.м., съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със заповед № РД-18-3/11.01.2011г. на ИД на АГКК, последно изменение със заповед 18-6699-18.06.2021г. на Н-ка на СГКК, представляващ поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1471, с площ 801 кв.м., номер по предходен план - 935, кв. 19, парцел I и на едноетажна жилищна сграда, с идентификатор 68134.1978.1471.1, със застроена жил. площ 32 кв.м., брой етажи 1, съгласно нотариален акт № 9, том СЛII, рег. № 58463, дело 45318 от 16.08.2022г. на Службата по вписвания-София.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1485, с площ 6 кв.м. /реална част от УПИ I-935, кв. 19 по действащ РП/, за който е съставен АОС № 3838/2022г., вписан в СВ - София под № 94 том LXXXII дело 25348 от 13.05.2022г. и на поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1472, с площ 169 кв.м. /реална част от УПИ I-935, кв. 19 по действащ РП/, за който е съставен АОС № 3836/2022г., вписан в СВ - София под № 7 том LXXXII дело 25229 от 13.05.2022г.

В администрацията на район Витоша няма данни за предявени реституционни претенции относно общинските имоти.

Съгласно предложения проект за ИПР се образуват нови *УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС* и *УПИ XIII-за КОО* от кв. 19, м. „Драгалевци-лифта и под плажа“, район Витоша- СО.

В новообразувания УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС се включват ПИ с идентификатор 68134.1978.1471, собственост на ПЕК 2021“ ЕООД и ПИ с идентификатори 68134.1978.1472 и 68134.1978.1485 – общинска собственост.

За новообразувания УПИ XIII-за КОО е отреден ПИ с идентификатор 68134.1978.1484, с площ 313 кв.м. – общинска собственост /АОС № 3837/, в улица остава ПИ с идентификатор 68134.1978.1483 и площ 215 кв.м. – публична общинска собственост / АОС № 3848/.

С изменението не се засяга уличната регулация.

Съгласно становище на Гл. архитект на района, имотите попадат в устройствена зона (Жм2) Жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания към параметрите, с устройствени параметри: Макс. плътност на застрояване - 25%; Коефициент на интензивност на застрояването - 0,8; Кота корниз - 8,5 м; Мин. озеленена площ -60%.

Действащия регулационен план на м. „Драгалевци – лифта и под плажа“, район Витоша е одобрен със Заповед № РД-50-09-86/16.03.1990г. на Председателя на ИК на СНС; ИПРЗ, одобрено със заповед № РД-09-50-286/ 16.10.2002г. на Гл. архитект на София; ИПР, одобрено със Заповед № РД-50-249/31.07.2003г. на Кмета на район Витоша - СО.

Изготвена е пазарна оценка за общинските имоти от лицензиран оценител „Софинвест“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 19.02.2023г.

Предложената пазарната стойност на ПИ с идентификатор 68134.1978.1472, с площ 169 кв.м. е в размер на 71 206,00 лв. или 36 407, 00 евро и на ПИ с идентификатор 68134.1978.1485, с площ 6 кв.м. – 2 526, 00 лв. или 1 292, 00 евро. Общо правото на собственост върху двата общински имота, възлиза на стойност **73 732,00 лв.** (седемдесет и три хиляди седемстотин тридесет и два лева) или **37 699, 00 евро** /тридесет и седем хиляди шестстотин деветдесет и девет/, без ДДС.

Цена за 1 кв.м. - **421.00 лв. / 215.00 евро.**

Предвид изложеното и 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; чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Теодор Петков

инж. Теодор Петков

кмет на район Витоша

Подписано от: TEODOR BOGOMILOV PETKOV

съгласувал:



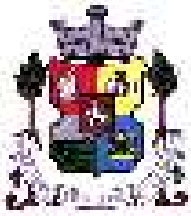
Възстановим подпис

X

Радослава Александрова

Радослава Александрова

изготвил: гл. експерт Л. Минчева



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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 _____ 2022 година

За сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с проект за изменение на ПУП - ИПРЗ за УПИ I-935 от кв. 19, местност „Драгалевци - лифта и под плажа“, район Витоша, 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; чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост; 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, съгласно проект за изменение на плана за регулация и застрояване /ИПРЗ/ на УПИ I-935 от кв. 19, местност „Драгалевци - лифта и под плажа“, район Витоша, гр. София, съответстващ на ПИ с идентификатори 68134.1978.1471, 68134.1978.1472, 68134.1978.312 и 68134.1978.50 по одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри на гр. София и образуване на нови УПИ I -50, 1471, 1472-за ЖС и УПИ XIII-за КОО от кв. 19.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение на подробния устройствен план и окончателен договор за прехвърляне право на собственост на „ПЕК 2021“ ЕООД, ЕИК 206607030, представлявано от Пламен Елинчов Крумов върху поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1472, с площ 169 кв.м. (АОС № 3838/2022г.) и поземлен имот с идентификатор 68134.1978.1485, с площ 6 кв.м. (АОС 3836/2022г.) по цена не по-ниска от пазарната стойност на имотите, определена от независим лицензиран оценител, общо за двата имота, в размер на **73 732,00 лв.** /седемдесет и три хиляди седемстотин тридесет и два лева/ или **37 699, 00 евро** /тридесет и седем хиляди шестстотин деветдесет и девет/, без ДДС.


3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на2022г, Протокол № _____ от _____ 2022г, точка _____ от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: _____

/ *Георги Георгиев* /

Юрист от администрацията на

 Възстановим подпис

X Радослава Александрова

Радослава Александрова
н-к отдел ПНОУОССЧР

СО - район Витоша:

Изготвил:
Експерт, Л.Минчева

Съгласувал:
Началник отдел, Радослава Александрова