



Столична община

Входящ №

СОА23-ТД26-2178-[2]

Регистриран на 15.02.2023

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



ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ИВАЙЛО ПЕТКОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

ОТНОСНО: довършване на процедура по прилагане на план за регулация и застрояване за УПИ XII-4142, 4141,4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, общ.- за КОО и подземни паркинг-гаражи, кв. 28А, ж.к. Младост IV, м. „Югоизточен град-район 4, зона 5“ и продажба на имот с идентификатор 68134.4093.9471 - общинска собственост на собственика на законно изградена сграда

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община – Район „Младост“ е образувана преписка с рег. № РМЛ26-ТД26-292/02.03.2022г. по заявление от „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД с ЕИК 200170093, представлявано от управителя Желю Бурилков, с искане за довършване на процедура по прилагане на план за регулация за УПИ XII-4142, 4141,4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, общ.- за КОО и подземни паркинг-гаражи, кв. 28А по действащия регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-1347 от 19.10.2007 г. на Главния архитект на София и Решение № 552 по Протокол № 45/29.07.2009 г. на Столичен общински съвет.

Със заявление до Район „Младост“, с копие до Столична община, вх. рег. № СОА23-ТД26-2178/07.02.2023 г., допълнено на 14.02.2023 г., е представено инвестиционното намерение на дружеството за изграждане на Авиационен обучителен тренинг център в описания по-горе имот. Целта на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД е да концентрира обучението и лицензирането на авиационния персонал и е базирана на опита на мажоритарния собственик, който е пилот, инструктор и управляващ съдружник в „Авио-отряд Варна“ ООД, чрез създаване на собствена база, в която да се провежда обучително-тренировъчния процес, продължаващ между 18 и 24 месеца. Към преписката освен подробно описаното инвестиционно намерение е приложена и визуализация на проекта, който прилагам като прикачен файл.

Искането е направено предвид това, че регулационния и застроителен план е приет без да е спазена процедурата с подписване на предварителен договор, а след влизане в сила на плана и на окончателен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, с оглед на което следва да бъде довършена градоустройствената процедура чрез издаване на заповед от Кмета на Столична община и сключване на договор.

Заявителят предявява искането в качеството си на собственик на всички останали поземлени имоти (без имотите, които са общинска собственост), съставляващи части и включени в обхвата на УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, по регулационен план на местност „Младост 4“, утвърден със Заповед № РД-09-50-1347 от 19.10.2007г, целият с площ 21 492 кв.м. както следва:

ПИ с идентификатор 68134.4093.636, придобит с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 179, том LXXXVII, вх.рег.№ 35421, дело 26847 от 19.05.2022г;

ПИ с идентификатор 68134.4093.9447, 68134.4093.9399, 68134.4093.9297, 68134.4093.4069, 68134.4093.4142, 68134.4093.4143, 68134.4093.4144, 68134.4093.9296, придобити с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 69, том ССXLVII, вх.рег.№ 94236, дело 73352 от 09.12.2021 г.;

ПИ с идентификатор 68134.4093.9459, закупен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 122, том LXIX, вх.рег.№ 8566, дело 21415 от 21.04.2022 г.;

ПИ с идентификатор 68134.4093.9457, придобит с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 44, том ХСI, вх.рег.№ 36889, дело 27870 от 25.05.2022 г.;

ПИ с идентификатор 68134.4093.9455, закупен с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 57, том CV, вх.рег.№ 72530, дело 31947 от 10.06.2022 г.;

ПИ с идентификатор 68134.4093.5707, придобит с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 129, том ХСII, вх.рег.№ 37260, дело 28260 от 26.05.2022 г.;

ПИ с идентификатор 68134.4093.5667 и 68134.4093.5064, придобит с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 194, том ССLIX, вх.рег.№ 98816, дело 76926 от 20.12.2021 г.

Освен описаните по-горе имоти, собственост на заявителя, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 193, том III, рег. 0 9184, дело № 497 от 2.12.2021 г. на Нотариус Соня Николова, вписана под № 786 в регистъра на НК, който акт е вписан в Агенцията по вписвания акт № 15, том ССLX, вх. рег. № 98811, дело 76957 от 20.12.2021 г. „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД е придобило СГРАДА, изградена в груб строеж, със застроена площ от 4910 кв.м. и разгъната застроена площ от 12 074.00 кв.м., която сграда съгласно кадастралната карта и регистри представлява СГРАДА с идентификатор 68134.4093.9471.1 /стар идентификатор 68134.4093.9298.1/ на четири етажа със застроена площ 4 342 кв.м. и СГРАДА с идентификатор 68134.4093.9471.2 /стар идентификатор 68134.4093.9298.2/ на два етажа със застроена площ 479 кв.м., ведно със съответното право на строеж върху мястото – общинска собственост, върху които сградите са построени, съставляващо ПИ с идентификатор 68134.4093.9471 с площ от 9969 кв.м., което съгласно действащия регулационен план на м. „Югоизточен град-район 4, зона 5“, е част от УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, видно от комбинирана скица за пълна и частична идентичност на ГИС-София.

Съгласно писмо на Главния архитект на Столична община, издадено по преписка вх. № САГ22-АП№№-438/2/09.12.2022г., сградите с посочените по-горе идентификатори (с идентификатор 68134.4093.9471.1 /стар идентификатор 68134.4093.9298.1/ и с идентификатор 68134.4093.9471.2 /стар идентификатор 68134.4093.9298.2), са законно построени и съответстват на издадената строителна документация, Разрешение за строеж № 355/17.10.1986 г. и Разрешение за строеж № 453/14.12.1987 на Началник управление на Столичен народен съвет; а съгласно Констативен протокол по чл. 181, ал. 2 от ЗУТ от 24.07.2007 г. на Столична община, район „Младост“, отдел „Архитектура“, за завършеност, сградите са със степен „груб строеж 100%“. Видно от цитираното писмо на Главен архитект град София, издаденият и цитиран Констативен протокол от 27.04.2007 е валиден и към днешна дата.

Заявителят предлага да прехвърли имотите, или части от тях на Столична община, които са извън обхвата на УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, както следва:

Реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4069 целия с площ от 806 кв.м., с площ на частта от 60 кв.м., която част попада в улична регулация между о.т.237 и о.т.220;

Реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4142, целия с площ от 1090 кв.м., с площ на частта от 10 кв.м., които са извън границите на УПИ XII, попадащи по устройствена зона на общ устройствен план на град София - Зп-Зона на градски паркове и градини;

ПИ с идентификатор 68134.4093.9399 с площ от 1561 кв.м., който изцяло попада в устройствена зона Зп-Зона на градски паркове и градини по общ устройствен план на град София;

Реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.5064 целия с площ от 243 кв.м., с площ на частта от 100 кв.м., които са извън границите на УПИ XII и попадат по устройствена зона на общ устройствен план на град София - Зп-Зона на градски паркове и градини, **и да придобие следните общински имоти, включени в УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ** от кв. 28А, както следва:

ПИ с идентификатор 68134.4093.9468 (предходен идентификатор 68134.4093.417) с площ от 677 кв.м. /акт за частна общинска собственост № 3266/06.07.2022 г., вписан в АВп с акт № 114, том CLXXXIV, дело 56312, вх рег. № 73463/05.10.2022 г., преактуван с Акт за частна общинска собственост – Акт № 3360/ 25.11.2022г./

ПИ с идентификатор 68134.4093.9471 (предходен идентификатор 68134.4093. 9298) с площ от 9 969 кв.м., без изградените в него две сгради. собственост на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД, ведно с отстъпеното право на строеж върху общинската земя //акт за частна общинска собственост № 3267/06.07.2022 г., вписан в АВп с акт № 34, том CLXXXIV, дело 56487, вх рег. № 73462/05.10.2022 г., преактуван с Акт за частна общинска собственост № 3359/ 24.11.2022г/

ПИ с идентификатор 68134.4093.4256 с площ от 143 кв.м. /акт за частна общинска собственост № 2145/02.10.2015 г., вписан в АВп с акт № 181, том X, вх рег. № 4728/04.02.2016 г /

ОСЗ - Източна уведомява, че към настоящия момент за общинските поземлени имоти не се откриват данни за реституционни претенции, а всички части от бившите имоти по комбиниран кадастрален план на землище Горубляне, които попадат в ПИ с идентификатор 68134.4093.9471/предходен идентификатор 68134.40939298/ са отказани за възстановяване с влезли в сила Решения на заявителите, установени поименно и конкретно.

В района няма данни за заявени и неотказани реституционни претенции от трети лица по отношение на общинските имоти.

По ОУП на Столична община приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на Министерски съвет, УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, по регулационен план на местност „Младост 4“, попада в устройствена зона „Смф1“-„Смесена многофункционална зона със занижени параметри“, за която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, т. 13 са определени следните устройствени параметри: плътност на застрояването-40%, КИНТ-2, мин. Озел. Площ – 40%, кота корниз – 26 м. Последното се установява от Писмо на Главния архитект на район „ Младост“ от 20.09.2022г., издадено по повод искане за удостоверение относно градоустройствен статут на ПУП и ОУП за общинските поземлени имоти.

Съгласно Писмо на Кмет на СО Район „ Младост“, издадено по преписка вх. № РМЛ22-ГР00-157/ 20.09.2022г. предвид местоположението на общинските имоти *ПИ с идентификатор 68134.4093.9468 (предходен идентификатор 68134.4093.417), ПИ с идентификатор 68134.4093.4256, ПИ с идентификатор 68134.4093.9471 (предходен идентификатор 68134.4093. 9298)*, за същите не е възможно обособяването на самостоятелни урегулирани поземлени имоти.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител на Софинвест ЕООД, сключил рамков договор със Столична община със срок на валидност до 06.06.2023г.

Препоръчителната пазарната стойност на правото на собственост на общинските поземлени имоти включени в УПИ XII-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, по регулационен план на местност „Младост 4“ по плана на гр. София са както следва:

1/ПИ с идентификатор 68134.4093.9468 с площ от 677 кв.м. е в размер на 187 313 /сто осемдесет и седем хиляди триста и тринадесет/ лева или 95 772 /деветдесет и пет хиляди седемстотин седемдесет и две/ евро /277 лв. на кв.м. или 142 евро на кв.м./;

2/ПИ с идентификатор 68134.4093.9471 с площ от 9 969 кв.м., върху който се изградени собствените на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД две сгради на етап груб строеж, заедно с правото на строеж върху имота е в размер на 754 061 /седемстотин петдесет и четири хиляди шестдесет и един/ лева или 385 545 /триста осемдесет и пет хиляди петстотин четиридесет и пет/ евро /75.64 лв. на кв.м. или 38.67 евро на кв.м./;

3/ПИ с идентификатор 68134.4093.4256 с площ от 143 кв.м. е в размер на 39 721 /тридесет и девет хиляди седемстотин двадесет и един/ лева или 20 309 /двадесет хиляди триста и девет/ евро /278 лв. на кв.м. или 142 евро на кв.м./

Общата стойност на общинските имоти е 981 095 /деветстотин осемдесет и една хиляди деветдесет и пет/ лева /501 626 евро/ без ДДС.

Препоръчителната пазарната стойност на правото на собственост на имотите, собственост на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД извън обхвата на УПИ ХП-4142, 4141, 4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, ОБЩ.-ЗА КОО И ПОДЗЕМНИ ПАРКИНГ-ГАРАЖИ от кв. 28А, по регулационен план на местност „Младост 4“ по плана на гр. София, са както следва:

1/реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4069 с площ на частта 60.00 кв.м., попадаща в улична регулация е в размер на 11 909 /единадесет хиляди деветстотин и девет/ лева или 6 089 /шест хиляди осемдесет и девет/ евро /198.48 лв. на кв.м. или 101.48 евро на кв.м./

2/ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4142 с площ на частта 10 кв.м. е в размер на 1 559 /хиляда петстотин петдесет и девет/ лева или 797 /седемстотин деветдесет и седем/ евро /156 лв. на кв.м или 80 евро на кв.м./;

3/ ПИ с идентификатор 68134.4093.9399 с площ 1 561 кв.м. е в размер на 245 146 /двеста четиридесет и пет хиляди сто четиридесет и шест/ лева или 125 341 /сто двадесет и пет хиляди триста четиридесет и едно/ евро /157 лв. на кв.м. или 80 евро на кв.м./;

4/ реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.5064 с площ на частта 100 кв.м. е в размер на 16 002 /шестнадесет хиляди и два/ лева или 8 182 /осем хиляди сто осемдесет и две/ евро /160 лв. на кв.м. или 82 евро на кв.м./

Общата стойност на имотите, собственост на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД е 274 616 /двеста седемдесет и четири хиляди шестстотин и шестнадесет/ лева /140 409 евро/ без ДДС.

Във връзка с изложеното, предлагам Столичен общински съвет, 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, да вземе решение, съгласно приложения проект.



инв.намерение.pd

f



Avi_academy_PDF.p

df



проект-ави.pdf

С УВАЖЕНИЕ:

.....

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет

от 2023 г.

ЗА: довършване на процедура по прилагане на план за регулация и застрояване за УПИ XII-4142, 4141,4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, общ.- за КОО и подземни паркинг-гаражи, кв. 28А, ж.к. Младост IV, м. „Югоизточен град-район 4, зона 5“ и продажба на имот с идентификатор 68134.4093.9471 - общинска собственост на собственика на законно изградена сграда

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.3 и ал.4, т.2 от Закона за общинска собственост; чл. 46, ал. 2, 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 XII-4142, 4141,4143, 4126, 4152, 4256, 4198, 4200, 4069, общ.- за КОО и подземни паркинг-гаражи, кв. 28А, ж.к. Младост IV, м. „Югоизточен град-район 4, зона 5“, одобрен със Заповед № РД-09-50-1347 от 19.10.2007 г. на Главния архитект на София и Решение № 552 по Протокол № 45 от 29.07.2009 г. на Столичен общински съвет.

2. Столична община да прехвърли на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД с ЕИК 200170093, представлявано от управителя Желю Бурилков, правото на собственост върху следните общински поземлени имоти:

-ПИ с идентификатор 68134.4093.9468 с площ от 677 кв.м. /акт за частна общинска собственост № 3360/25.11.2022 г., предходен № 3266/06.07.2022 г., вписан в АВп с акт № 114, том CLXXXIV, дело 56312, вх рег. № 73463/05.10.2022 г./,

-ПИ с идентификатор 68134.4093.9471 с площ от 9 969 кв.м., без изградените в него две сгради. собственост на „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД, ведно с отстъпеното право на строеж върху общинската земя /акт за частна общинска собственост № 3359/25.11.2022 г., предходен № 3267/06.07.2022 г., вписан в АВп с акт № 34, том CLXXXIV, дело 56487, вх рег. № 73462/05.10.2022 г./,

-ПИ с идентификатор 68134.4093.4256 с площ от 143 кв.м. /акт за частна общинска собственост № 2145/02.10.2015 г., вписан в АВп с акт № 181, том X, вх рег. № 4728/04.02.2016 г /,

на стойност, не по-ниска от **981 095 /деветстотин осемдесет и една хиляди деветдесет и пет/ лева без ДДС**, представляваща пазарна оценка на имотите, определена от сертифициран оценител „Софинвест“ ЕООД, сключил Рамков договор със Столична община.

3. Столична община да придобие от „СОФИЙСКА АВИАЦИОННА АКАДЕМИЯ“ ООД, правото на собственост върху следните недвижими имоти, собственост на дружеството:

- реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4069 с площ на частта 60.00 кв.м., попадаща в улична регулация между о.т. 237 и о.т.220

- реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.4142 с площ на частта 10 кв.м., попадаща в устройствена зона Зп-Зона на градски паркове и градини;

- ПИ с идентификатор 68134.4093.9399 с площ 1 561 кв.м. попадаща в устройствена зона Зп-Зона на градски паркове и градини;

- реална част от ПИ с идентификатор 68134.4093.5064 с площ на частта 100 кв.м., попадаща в устройствена зона Зп-Зона на градски паркове и градини;

на стойност, в размер на **274 616 /двеста седемдесет и четири хиляди шестстотин и шестнадесет/ лева без ДДС**, представляваща пазарна оценка на имотите, определена от сертифициран оценител „Софинвест“ ЕООД, 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 придобиване на имотите по т.3.

5. Възлага на Кмета на район „Младост“, след сключване на договора да състави актове за публична общинска собственост за имотите по т.3.

Подпис: