



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска” 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

19.6.2023 г.

X COA23-BK08-3533-[4]/19.0...

рег. №

Signed b

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТИК - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

И

Арх. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от Кмета на район „Люлин” вх. № COA23-BK08-3533 (3) / 29.05.2023 г. за процедура по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от ЗУТ, по одобряване на плана за регулация за местност „жк Люлин – II-ри м. р-н“, създаване на нов УПИ I-312,313,314,442,482, кв. 23В

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 / 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение от Кмета на район „Люлин”.

Преписката е образувана по заявления вх. № РЛН22-ТД26-2048/28.10.22г. и РЛН22-ТД26-2048-[1]/01.12.22г. от „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД чрез пълномощник г-жа Даниела Попова, и от г-жа Надежда Йорданова, с искане за продължаване на процедура по изменение на подробния устройствен план и сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, за УПИ I – 312, 313, 314, 442, 486 с отреждане „За обществено обслужване“ в кв. 23В, м. ж.к. „Люлин 2 м. р.”

Заявителят „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.781 с площ 62 кв.м.; поземлен имот 68134.4356.782 с площ 238 кв.м.; поземлен имот 68134.4356.783 с площ 1003 кв.м. и на 56.648% идеални части от поземлен имот 68134.4356.313 с площ 1106 кв.м, (по предходен план с пл. № 1267), съгласно нотариален акт № 135, том III, рег. № 12612, дело № 482/2021г., вписан в Служба по вписванията с № 48, том CCLVI, вх. рег. № 97222, дело № 75862 от 16.12.2021г.

Заявителят Надежда Йорданова е собственик на 1/8 идеална част - или 12,50% ид. ч. от поземлен имот пл. № 1267 с площ 1100 кв. м., съгласно нотариален акт за дарение № 145, том I, рег. № 952, дело № 123/2000г., вписан в СВ с № 103, том LXXI, вх. рег. № 26466, дело № 22928 от 25.10.2000г. Впоследствие е придобила още 30.852% ид. части, равняващи се на 339.375/1100 ид. ч от целия имот, с нотариален акт за замяна № 83, том II, рег. № 3109, дело № 265/2001г., вписан в СВ с № 32, том LLVI, вх. рег. № 30771, дело № 23693 от 17.10.2001г.

Съгласно посочените документи „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД е собственик на 56.648% ид.ч., а Надежда Йорданова е собственик на 43.352% ид. ч. от поземлен имот пл. № 1267 с площ 1100кв.м., отразен с идентификатор 68134.4356.313 по одобрената кадастрална карта.

За поземлен имот с идентификатор 68134.4356.313 е проведена процедура по изменение на кадастралната карта и са създадени два нови имота: ПИ 68134.4356.904 – попадащи в проект УПИ I - 312,313,314,442,486 и ПИ 68134.4356.905 – попадащ в одобрената улична регулация.

С решение № 413 по Протокол № 21 от 19.07.2012г. на Столичен общински съвет е одобрен подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс за местност „жк Люлин 2-ри м.р-н”. От акта за одобряване на плана за регулация е изключен УПИ I – 312, 313, 314, 442, 486, кв. 23В, до представяне на предварителен и окончателен договор за приключване на процедурата по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

Съгласно проекта и приложената комбинирана скица, изготвена от „Гео Кад 93“ ЕООД, в новопроектиран УПИ I – 312, 313, 314, 442, 486, освен частните имоти - поземлен имот с идентификатор 68134.4356.904 с площ от 730 кв.м и поземлен имот с идентификатор 68134.4356.783 с площ 1003кв.м, са включени и общински имоти, както следва:

поземлен имот 68134.4356.836, с площ 124 кв. м., актуван с АОС № 10011/21.03.2019г.; поземлен имот 68134.4356.837 с площ 61 кв.м., актуван с АОС № 10012/21.03.2019г. и поземлен имот 68134.4356.839 с площ 1544 кв.м., актуван с АОС № 10013/21.03.2019г. Актовете са вписани в Служба по вписванията.

По проекта за изменение на подробния устройствен план частни имоти, собственост на посоченото по-горе дружество, с идентификатори 68134.4356.905 с площ 376 кв.м и 68134.4356.782, с площ от 238 кв.м попадат в улична регулация. Имот с идентификатор 68134.4356.781, с площ от 62 кв.м попада в УПИ VII-за обществено обслужване, който в останалата си част е общинска собственост.

Съгласно ОУП на Столична община, новообразуваният урегулиран поземлен имон попада в смесена многофукционална зона - „Смф“, с максимално допустими показатели за застрояване както следва: Плътност на застрояване- 60%. Кинт-3.5; Озеленяване- 40%, като мин. 25% от нея - с висока дървесна растителност.

В застроителния план е отразен сервитута на метроучастък МС „Сливница“ – МС „Люлин“, преминаващ през УПИ УПИ I_{312,313,314,442,486}.

Изготвени са пазарни оценки от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, които са както следва:

- за общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.836 с площ 124 кв.м. в размер на 59 090.00 лв. (петдесет и девет хиляди и деветдесет) без ДДС или цена на 1 кв.м. – 477.00лв. /244.00 € /кв.м. /

- за общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.837 с площ 61 кв.м. в размер на 29 070.00 лв. (двадесет и девет хиляди и седемдесет) без ДДС при цена на 1 кв.м. – 477.00лв. /244.00 € /кв.м. /

- общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.839 с площ 1544 кв.м. в размер на 765 202.00 лв. (седемстотин шестдесет и пет хиляди двеста и два) без ДДС при цена на 1 кв.м. – 496.00лв. /254.00 € /кв.м. /

- поземлен имот с идентификатор 68134.4356.905 – частна собственост, с площ 376 кв.м. в размер на 125 423.00 лв. (сто двадесет и пет хиляди четиристотин двадесет и три) без ДДС при цена на 1 кв.м. – 334.00лв. /171.00 € /кв.м. /

- поземлен имот с идентификатор 68134.4356.782 – частна собственост, с площ 238 кв.м. в размер на 79 390.00 лв. (седемдест и девет хиляди триста и деветдесет) без ДДС при цена на 1 кв.м. – 334.00лв. /171.00 € /кв.м. /

- поземлен имот с идентификатор 68134.4356.781 с площ 62 кв.м. – частна собственост, в размер на 29 545.00 лв. (двадест и девет хиляди петстотин четиредесет и пет) без ДДС при цена на 1 кв.м. – 477.00лв. /244.00 € /кв.м. /

Оценката е валидна до 01.08.2023г.

Общата площ на общинските имоти е 1 729 кв.м, на обща пазарна стойност 853 362 (осемстотни петдесет и три хиляди триста шестдесет и два) лв. без ДДС.

Общата площ на частните имоти е 676 кв.м, на обща пазарна стойност 234 358 (двеста тридесет и четири хиляди триста петдесет и осем) лв. без ДДС.

Разликата в стойността на прехвърляемите имоти е в размер на 619 004,00(шестстотин и деветнадесет хиляди и четири) лева в полза на Столична община.

Съгласно чл. 40 от Наредбата за общинската собственост, цената на придобиваните от Столична община имоти, предвидени за изграждане на обекти публична общинска собственост, се определя от Столичен общински съвет по реда на чл. 39 от наредбата, като изготвените от оценителите пазарни оценки нямат задължителен характер и Столичен общински съвет може да определи в интерес на общината по-ниска цена.

За по-голяма прецизност проектът за решение на СОС следва да се измени, както следва:

Включва се нова т. I :

I. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на м. . ж.к. „Люлин 2 м. р.” и създаване на УПИ I – 312, 313, 314, 442, 486, кв. 23В, в съответствие с решение № 413 по Протокол № 21 от 19.07.2012г. на Столичен общински съвет.

- **Точка I става т. II;**

- **Точка II става т. III;**

Правните основания, а именно: чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинската собственост 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.

19.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

Заместник - кмет
на Столична община
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

16.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект
на Столична община
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

М. Праматарова – директор на ДОС

М. Проданова – началник отдел в ДОС

Изготвил чрез АИССО: В. Павлова – главен юриконсулт в ДОС/



**ДО
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**Д О К Л А Д
ОТ МИЛКО АНТОНОВ МЛАДЕНОВ-КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“**

Относно: Процедура по реда на 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 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, по преписка № РЛН22-ТД26-2048/28.10.2022г. на район „Люлин“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В район „Люлин“ е образувана преписка по заявления вх. № РЛН22-ТД26-2048/28.10.22г. и РЛН22-ТД26-2048-[1]/01.12.22г. от „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД чрез пълномощник г-жа Даниела Попова и от г-жа Надежда Йорданова, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, за УПИ І312,313,314,442,486 с отреждане „За обществено обслужване“ в кв. 23В, ж.к. „Люлин 2м. р.”

I.ОБОСНОВКА

В Подробния устройствен план - План за регулация и застрояване на ж.к. „Люлин 2м. р”, приет с Решение № 413 по Протокол № 21/19.07./2012г. на СОС, УПИ І312,313,314,442,486 в кв. 23В е изключен от обхвата за одобряване на плана до представяне на договор по чл. 15, ал.3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията. Съгласно изработения проект в границите на УПИ І312,313,314,442,486 – „За обществено обслужване“ са включени поземлени имоти с идентификатори по одобрената кадастрална карта 68134.4356.783; 68134.4356.836; 68134.4356.837; 68134.4356.839 и 68134.4356.904.

1. „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.781 с площ 62кв.м.; поземлен имот 68134.4356.782 с площ 238кв.м.; поземлен имот 68134.4356.783 с площ 1003кв.м. и на 56.648% идеални части от поземлен имот 68134.4356.313 с площ 1106 кв.м, по предходен план с пл. № 1267. Правото на собственост е установено с нотариален акт № 135, том III, рег. № 12612, дело № 482/2021г., вписан в Служба по вписванията с № 48, том CCLVI, вх. рег. № 97222, дело № 75862 от 16.12.2021г.

Надежда Йорданова е собственик на 1/8 идеална част, равняваща се на 12,50% ид. ч. от поземлен имот пл. № 1267 с площ 1100 кв. м., за който имот е представен нотариален акт за дарение № 145, том I, рег. № 952, дело № 123/2000г., вписан в Служба по вписванията с № 103, том LXXI, вх. рег. № 26466, дело № 22928 от 25.10.2000г. Впоследствие е придобила още 30.852% ид. части, равняващи се на 339.375/1100 ид. ч от целия имот. Правото на собственост е установено с нотариален акт за замяна № 83, том II, рег. № 3109, дело № 265/2001г., вписан в Служба по вписванията с № 32, том LLVI, вх. рег. № 30771, дело № 23693 от 17.10.2001г.

По силата на посочените документи „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД владее 56.648% ид.ч. , а Надежда Йорданова владее общо 43.352% ид. ч. от поземлен имот пл. № 1267 с площ 1100кв.м., с идентификатор 68134.4356.313 по одобрената кадастрална карта. За поземлен имот 68134.4356.313 е проведена процедура по изменение на кадастралната карта и са създадени два нови имота: ПИ 68134.4356.904 – попадащ в проектен УПИ I_{312,313,314,442,486} и ПИ 68134.4356.905 – попадащ в одобрената улична регулация.

2. Район „Люлин“ - Столична община е собственик на: поземлен имот 68134.4356.836 с площ 124 кв. м., за който е съставен АОС № 10011/21.03.2019г.; поземлен имот 68134.4356.837 с площ 61 кв.м., за който е съставен АОС № 10012/21.03.2019г. и на поземлен имот 68134.4356.839 с площ 1544 кв.м., за който е съставен АОС № 10013/21.03.2019г.

За общинските имоти в район „Люлин“ няма образувани реституционни преписки по реда на ЗСПЗЗ, ЗПИНМ, ЗВСНОИ по ЗТСУ и др. закони.

В замяна на придаваемите към УПИ I_{312,313,314,442,486} общински имоти „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД и Надежда Йорданова ще предоставят на Столична община собствени поземлени имоти, а именно: поземлен имот 68134.4356.781, попадащ в УПИ VI₃₁₀ и в УПИ VII₀₀ в кв. 23Б; поземлен имот 68134.4356.782, попадащ в уличната регулация – участък О.Т.216 – О.Т. 142 и поземлен имот 68134.4356.905, попадащ в уличната регулация – участък О.Т.144 – О.Т. 143– О.Т. 142

Съгласно приложеното удостоверение за градоустройствен статут по Общия устройствен план и Закона за устройство и застрояване на Столична община, УПИ I_{312,313,314,442,486} попада в смесена многофункционална зона – „СМФ“ с пределно допустими показатели на застрояване: Пзастр.=60%; Кинт.=3.50; Позел.=40%, като минимум 25% от озеленената площ е с висока дървесна растителност.

В застроителния план е отразен сервитута на метроучастък МС „Сливница“ – МС „Люлин“, преминаващ през УПИ УПИ I_{312,313,314,442,486}.

На имотите общинска и частна собственост са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител, като са предложени следните пазарни стойности:

- **общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.836 с площ 124 кв.м. възлиза на стойност 59 090.00 лв.** (петдесет и девет хиляди и деветдесет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м. /

- **общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.837 с площ 61 кв.м. възлиза на стойност 29 070.00 лв.** (двадесет и девет хиляди и седемдесет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м. /

- **общински поземлен имот с идентификатор 68134.4356.839 с площ 1544 кв.м. възлиза на стойност 765 202.00 лв.** (седемстотин шестдесет и пет хиляди двеста и два) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 496.00лв.** /254.00 € /кв.м. /

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.905 – частна собственост, с площ 376 кв.м. възлиза на стойност 125 423.00 лв.** (сто двадесет и пет хиляди четиристотин двадесет и три) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 334.00лв.** /171.00 € /кв.м. /

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.782 – частна собственост, с площ 238 кв.м. възлиза на стойност 79 390.00 лв.** (седемдест и девет хиляди триста и деветдесет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 334.00лв.** /171.00 € /кв.м. /

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.781 с площ 62 кв.м. – частна собственост, попадащ в УПИ VI₃₁₀ и в УПИ VII₀₀ в кв. 23Б, възлиза на стойност 29 545.00 лв.** (двадесет и девет хиляди петстотин четиредесет и пет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м. /

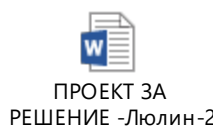
Оценката е валидна до 01.08.2023г.

Район „Люлин“ счита за целесъобразно да бъде сключен предварителен договор между Столична община, „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД и Надежда Йорданова по реда на чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

На основание 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, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС във връзка с чл. 199, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, предлагам да бъде внесен за разглеждане от Столичния общински съвет следния проект на решение, за сключване на предварителен договор.

Приложение:



С уважение,

2.3.2023 г.

X ИНЖ. М. МЛАДЕНОВ

КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“- СО

Signed by: Milko Antonov Mladenov



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕНОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 гр. София, ул. "Московска" №33; тел. 93 77 591; факс 98 70 855, e-mail info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2023 година

ЗА: Сключване на предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и 5 от Закона за устройство на територията, за одобряване на Подробен устройствен план – План за регулация на ж.к. „Люлин 2 м.р.“ кв. 23В, УПИ I-312,313,314,442,486 „За обществено обслужване“, по преписка вх. № РЛН22-ГД26-2048/28.10.2022г. на район „Люлин“.

НА ОСНОВАНИЕ: Чл.15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС във връзка с чл. 199, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор, като:

I. Дава съгласие да се сключи договор по чл. 38 и чл. 78 от НОС на основание чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от ЗУТ и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация:

1. Столична община да прехвърли на „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД и Надежда Йорданова следните имоти общинска собственост:

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.836 с площ 124 кв.м.** възлиза на стойност **59 090.00 лв.** (петдесет и девет хиляди и деветдесет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м./

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.837 с площ 61 кв.м.** възлиза на стойност **29 070.00 лв.** (двадесет и девет хиляди и седемдесет) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м./

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.839 с площ 1544 кв.м.** възлиза на стойност **765 202.00 лв.** (седемстотин шестдесет и пет хиляди двеста и два) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 496.00лв.** /254.00 € /кв.м. /

2. „ВАЙСМАН БИЛДИНГ ИНВЕСТМЪНТ ЕЛ АР“ ЕООД и Надежда Йорданова да прехвърлят на Столична община собствените си имоти:

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.905 – частна собственост, с площ 376 кв.м.** възлиза на стойност **125 423.00 лв.** (сто двадесет и пет хиляди четиристотин двадесет и три) без ДДС **при цена на 1кв.м. – 334.00лв.** /171.00 € /кв.м. /

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.782** – частна собственост, с площ **238 кв.м.** възлиза на стойност **79 390.00 лв.** (седемдест и девет хиляди триста и деветдесет) без ДДС при цена на **1кв.м. – 334.00лв.** /171.00 € /кв.м. /

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4356.781** с площ **62 кв.м.** – частна собственост, попадащ в УПИ VI₃₁₀ и в УПИ VII₀₀ в кв. 23Б, възлиза на стойност **29 545.00 лв.** (двадест и девет хиляди петстотин четиредесет и пет) без ДДС при цена на **1кв.м. – 477.00лв.** /244.00 € /кв.м. /

Оценката е валидна до 01.08.2023г.

Разликата от 619 004.00 (шестстотин деветнайсет хиляди и четири лева) е в полза на Столична община.

II. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор по актуални пазарни оценки към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определените пазарни цени по т. I.

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

**Председател на
Столичния общински съвет:** _____
/ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ /

Съгласувал:

1.3.2023 г.

X Лидия Праматарска

Ст. юрисконсулт при СО-район "Люлин"
Signed by: Lidia Kirilova Pramatarska