



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

22.5.2025 г.

X COA23-BK08-4820-[8]/22.0...

изх. №

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
На рег. № COA23-BK08-4820-7/ 23.04.2025 г.

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад от Рангел Марков – Кмет на Район „Банкя“ с рег. № РВН22-ГР94-2240-17/ 23.03.04.2025 г. с предложение за провеждане на процедура по реда на чл. 15 ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ чрез прехвърляне правото на собственост върху поземлен имот – общинска собственост, находящ се на територията на район „Банкя“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от Рангел Марков – Кмет на Район „Банкя“.

Докладът и проектът за решение са относно Изменение на план за улична регулация /ИПУР /- продължение на улица от о. т. 200 / нова /до о. т. 202 / нова / и нов План за регулация и застрояване /ПРЗ/ в обхвата на поземлен имот с идентификатор 32216.2299.795 и поземлен имот с идентификатор 32216.2299.853 с

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Съдържа интегрирани файлови приложения в .docx формат. Документът не носи хартиен носител. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС/ СЕОС.

площ **273** кв. м /част от бивш ПИ **32216.2299.816/**, кв. **12** с. Иваняне.

Със Заповед № **РА50-106/ 19.02.2021** г. на Главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП за ПИ с идентификатор: **32216.2299.795** и част от ПИ с идентификатор: **32216.2299.816** по КKKP на с.Иваняне, попадащи в кв.**12а** и образуване на нов УПИ **III-795,816** – „За чисто производство и складове„ и изменение на план за улична регулация /ИПУР/- продължение на улица от о. т. **200** / нова /до о. т. **202** / нова /.

В обхвата на новопроектиран УПИ **III-795, 816** за чисто производство и складове, кв. **12а**, попадат следните поземлени имоти:

- поземлен имот с идентификатор **32216.2299.795** с площ **4833** кв.м., собственост на дружество „Стоун Инвест Груп“ ООД, съгласно нотариален акт за продажба на недвижим имот № **102**, том **I**, рег. № **1888**, д. № **91 /2013** г. на Нотариус Димитър Танев.

- поземлен имот с идентификатор **32216.2299.853** с площ **273** кв. м, частна общинска собственост, актуван с АОС № **1813 /18.11.2022** г на район „Банкя“;

Дружеството е изразило желание за придобиване на общинския поземлен имот, попадащ в новообразувания УПИ **III-795,816** – „За чисто производство и складове„ по реда на чл.**15**, ал.**3** и ал.**5** от ЗУТ.

Данъчната оценка на общинският имот, съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. №**7201008891/ 25.11.2024** г. на Дирекция „ОП“, отдел ОП Банкя е в размер на **1 584.90** лв.

Съгласно ОУП, ПИ с идентификатор: **32216.2299.853** с площ **273** кв. м. попада в устройствена зона Смф **2** – Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район. Устройствени показатели са: плътност на застрояване – **40 %**, максимален коефициент на интензивност /конт / – **1,2** минимална озеленена площ – **40%**, съгласно становище на Гл. архитект на район „Банкя“.

По преписката е приложено удостоверение на кмета на район „Банкя“, че за общинския поземлен имот няма данни за предявени реституционни претенции.

Докладът на кмета на района е придружен с изготвена пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител – инж. Снежанка Петрова Никленова – Денкова, сключила сключил рамков договор за изготвяне на пазарни оценки на имоти със Столична община, съгласно която пазарната стойност на общинския поземлен имот е в размер на **33 020** лв. без ДДС или **18 883** евро, без ДДС, **120,95** лв./кв. м. /**61,84** евро/ кв. м. Пазарната оценка е валидна до **05.06.2025** г.

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Съдържа интегрирани файлови приложения в .docx формат. Документът не носи хартиен носител. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС/ СЕОС.

Предложението на кмета на район „Банкя“, обективирано в проекта за решение, се основава на следните правни основания: чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Посоченото правно основание - чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) **следва да се замени** с чл. 17, ал.1, ал.2, т.2 и ал.5 от ЗУТ, тъй като се урегулират неурегулирани до момента поземлени имоти.

С оглед прецизиране на проекта за решение, предлагаме следната редакция:

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ година

За процедура по реда на чл.17, ал.1, ал.2, т.2 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с Изменение на план за улична регулация (ИПУР) - продължение на улица от о.т.200 (нова) до о.т.202 (нова) и План за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2299.795 и поземлен имот с идентификатор 32216.2299.853 /част от бивш ПИ 32216.2299.816/, кв.12а, с. Иваняне, район „Банкя“.

На основание чл.17, ал.1, ал.2, т.2 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ
И СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за изменение на план за улична регулация (ИПУР) - продължение на улица от о.т.200 (нова) до о.т.202 (нова) и нов план за регулация и застрояване (ПРЗ) в обхвата на ПИ с идентификатор 32216.2299.795 и поземлен имот с идентификатор

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Съдържа интегрирани файлови приложения в .docx формат. Документът не носи хартиен носител. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС/ СЕОС.

32216.2299.853 /част от бивш ПИ 32216.2299.816/ по КKKP на с. Иваняне, гр. Банкя, попадащи в кв.12а, с. Иваняне, като **Столична община прехвърли** на „СТОУН ИНВЕСТ ГРУП“ ООД, ЕИК: 202492043, правото на собственост върху следния недвижим имот - частна общинска собственост (АОС №1813/18.11.2022г. на Столична община - район „Банкя“ (вписан в СВ), представляващ ПИ с идентификатор 32216.2299.853 с площ от 273 кв.м., включен в новообразуван УПИ III-795, 816 за чисто производство и складове, кв. 12а, с.Иваняне, район „Банкя“, срещу заплащане на **пазарна цена**, не по-ниска от изготвената от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, пазарна оценка в размер на **33 020,00 (тридесет и три хиляди и двадесет) лв. без ДДС или 18 883 евро / 120,95 лв./кв.м. - 61,84 евро кв.м.**, определена от лицензиран експерт-оценител инж. Снежанка Петрова Никленова-Денкова.

II. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на подробния устройствен план - окончателен договор за имота по т.1.

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:.....
.....

/Цветомир Петров/

Предвид изложеното, считаме че предложения доклад и проект за решение са законосъобразни.

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



Доклад - Стоун
Инвест.docx



P.COC .816 -ел.п.
(1).doc

22.5.2025 г.

21.5.2025 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА
ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласувал чрез АИССО
Мая Кескинова
Директор на дирекция

Съгласувал чрез АИССО
Диян Иванов
Началник-отдел

Изготвил писмото чрез АИССО
Силвия Чаворина
Гл. юрисконсулт

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Съдържа интегрирани файлови приложения в .docx формат. Документът не носи хартиен носител. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС/ СЕОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „БАНКЯ“

1320 – гр. Банкя, ул. „Цар Симеон“ № 1; тел: 997 71 06,
факс: 997 71 63, E-mail: bankya@bankya.bg



Невалиден подпис

X

РБН22-ГР94-2240/17/23.0...

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СОС

Д О К Л А Д

ОТ РАНГЕЛ МАРКОВ КМЕТ НА РАЙОН „БАНКЯ „

ОТНОСНО: Процедура по реда на чл. 15 ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ - Прилагане на действащ ПУП одобрен със заповед № РА50-106 /19.02.2021 г на Гл. архитект на СО - Изменение на план за улична регулация /ИПУР /- продължение на улица от о. т. 200 / нова / до о. т. 202 / нова / и План за регулация и застрояване/ ПРЗ /в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2299.816 по КККР на с. Иваняне, гр. Банкя , попадащи в кв. 12 а, с. Иваняне, чрез закупуване на придаваем ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 с площ 273 кв. м. -частна общинска собственост на основание АОС № 1813 /18.11.2022 г на район „Банкя „.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

По повод становище с изх. № СОА23-ВК 08-4820 / 5 / 10.03.2025 г / вх. № КЪМ РБН22-ГР 94-2240 /14 /19.03.2025г / от Зам. кмет на СО с което е върнат доклад с вх.№СОА23-ВК 08-4820 /4 / 20.12.2024 г , приложено предоставям настоящият доклад за следното :

В СО район „Банкя „е образувана преписка с вх. № РБН22-ГР 94-2240 /25.07.2022 г от името на Георги ристов –управител на „Стоун Инвест Груп „ ООД с ЕИК 202492043 с искане за сключване

Писмото е изготвено в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1/един/ за отдел „УОСЖФРКТД“ и 1 /един/ за адресата. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегриран файл във формат Word чрез СЕОС.

на договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за прилагане на действащ ПУП - Изменение на план за улична регулация /ИПУР /- продължение на улица от о. т. 200 / нова /до о. т. 202 / нова / и План за регулация и застрояване/ ПРЗ /в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2299.816 по КККР на с. Иваняне, гр. Банкя , попадащи в кв. 12 а, с. Иваняне, чрез закупуване на придаваем ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 с площ 273 кв. м. -частна общинска собственост на основание АОС № 1813 /18.11.2022 г на район „Банкя „и представляващ : придаваема част към УПИ III-795, 816 /урегулиран поземлен имот трети, отреден за имот седемстотин деветдесет и пет, осемстотин и шестнадесет /, кв.12,м. с. Иваняне, гр. Банкя, а по скица от АГКК - ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 с площ 4833кв. м. собственост на молителя, съгласно нотариален акт № 102, том I, рег. № 1888,д. № 91 /2013г.

Видно от приложените документи към заявлението на основание нотариален акт № 102, том I, рег. № 1888, д. № 91 / 09.04.2013 г - „СТОУН ИНВЕСТ ГРУП „ООД с ЕИК 202492043 -Представявано от Георги Борисов Христов - управител е собственик на земя с площ от 4977 кв. м. , представляваща по документ за собственост - парцел XXII/двадесет и втори / по парцеларния план на стопански двор , с. Иваняне, по скица представляващ поземлен имот с пл. № 704, попадащ в кадастрален лист А-2-8-Г / А, две, осем, Г, който поземлен имот съгласно скица с № 15 -187861/11.06.2014 г на СГКК-София, представлява ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 с площ 4933 кв. м, заедно с построената в имота сграда с идентификатор : 32216.2299.795.2 с предназначение -Складова база, склад на един етаж със застроена площ 1087 кв. м., която по документ за собственост представлява селскостопанска сграда - телчарник със застроена площ 1320 кв. м. / въведена в експлоатация през 1983 г / ,състояща се от навес с площ 540 кв. м. и телчарник с площ 780 кв. м. и сграда с идентификатор : 32216.2299.795.1 с предназначение - складова база, склад , на един етаж със застроена площ 878 кв. м., отразени в комбинирана скица на фирма „Геокад - 93 „ЕООД от 25.07.2022 г.

На основание Заповед № РД -50-09-381/ 19.11.1985 г и Заповед № РД -09-50-271 /04.03.2008 Г на Гл. архитект на София е одобрен действащият ПУП за територията - ЗРКП / Застроителен регулационен и кадастрален план на с. Иваняне /.

Със заповед №РД 09-50-271/04.03.2008 г на Гл. архитект на София е одобрено ИПЗ на с. Иваняне, кв. 12а, УПИ I-400 и УПИ II-401”За

Писмото е изготвено в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител - 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1/един/ за отдел „УОСЖФРКТД“ и 1 /един/ за адресата. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегриран файл във формат Word чрез СЕОС.

КОО „ Изменение на плана за регулация на с. Иваняне. Създаване на нов кв. 12а и отреждане на нови УПИ I -400 и УПИ II-401“За КОО „.

На основание Заповед с № РА 50-106 /19.02.2021 г на Гл. архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за ПУП за ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2299.816 по КККР на с. Иваняне попадащи в кв.12а- Изменение на план за улична регулация /ИПУР /- продължение на улица от о. т. 200 / нова /до о. т. 202 / нова / и План за регулация и застрояване/ ПРЗ /в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2299.816 по КККР на с. Иваняне, гр. Банкя , попадащи в кв. 12 а, с. Иваняне, с образуване на нов УПИ III-795,816 – „За чисто производство и складове „

Съгласно становище с изх. № РВН22-ВК 91-653/04.11.2022 г на Главен архитект на район „Банкя „ – ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 попада в новопроектиран УПИ III- 795,816 за чисто производство и складове, кв. 12а, с. Иваняне, гр. Банкя.

1.ОПИСАНИЕ НА ПРИДАВАЕМИЯТ НЕДВИЖИМ ИМОТ : ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 с площ 273 кв. м. съгласно скица с № 15-170194/ 14.02.2023 г на СГКК с НТП – за друг вид застрояване , при граници :ПИ с идентификатори: 32216.2299.854, 32216.2299,795, 32216.2299.411, актуван с АОС № 1813/ 18.11.2022 г вписан в Агенция по вписванията.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. №7201009479/10.03.2025 г на Дирекция „ОП „, отдел ОП Банкя данъчната оценка на общинският имот е в размер на 979,20лв./Деветстотин седемдесет и девет лева и 0.20 ст. /.

Съгласно Общият устройствен план на Столична община приет с Решение № 697 по протокол № 51 / 19.11.2009 г на СОС и Решение № 960 /16.12.2009 г на Министерски съвет - ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 с площ 273 кв. м. попада в устройствена зона Смф 2 – Смесена многофункционална зона предимно за околорадския район .Устройствени показатели - **плътност на застрояване -40 %**, **максимален коефициент на интензивност /кинт / -1,2** **минимална озеленена площ – 40%**,**съгласно становище на Гл. архитект на район „Банкя „.**

Видно от приложената цветна комбинирана скица на фирма „ Геокад – 93 „ЕООД -към план за регулация с отразяване на изменение на план за улична регулация, както и план за улична регулация ,

Писмото е изготвено в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1/един/ за отдел „УОСЖФРКТД“ и 1 /един/ за адресата. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегриран файл във формат Word чрез СЕОС.

кв. 12а, м. Иваняне- площта на ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 е 273 кв. м. , на ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 е 4932 кв. м. , на нов УПИ VIII-795,853 е 5205 кв. м.

Изготвена е оценка за определяне пазарната стойност на ПИ с идентификатор : 02659.2299.853 в размер на **33020 лв.** / Тридесет и три хиляди и двадесет лева/ без ДДС или **18883 евро**, без ДДС, **120,95 лв. / кв. м. / 61,84 евро / кв. м.** от лицензиран експерт – оценител – инж. Снежанка Петрова Никленова – Денкова.

Предвид гореизложеното, налице са предпоставките на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ ,чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинска собственост за прилагане на действащ ПУП одобрен със заповед № РА50-106 /19.02.2021 г на Гл. архитект на СО - Изменение на план за улична регулация /ИПУР /- продължение на улица от о. т. 200 / нова /до о. т. 202 / нова / и План за регулация и застрояване/ ПРЗ /в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2299.795 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2299.816 по КККР на с. Иваняне, гр. Банкя , попадащи в кв. 12 а, с. Иваняне, чрез продажба от страна на Столична община на „СТОУН ИНВЕСТ ГРУП „ООД с ЕИК 202492043 -Представявано от Георги Борисов Христов – управител на ПИ с идентификатор : 32216.2299.853 с площ 273 кв. м.- частна общинска собственост , актуван с АОС № 1813/18.11.2022 г , вписан в Агенция по вписванията, при цена в размер на **33020 лв.** / Тридесет и три хиляди и двадесет лева/ без ДДС или **18883 евро**, без ДДС, **120,95 лв. / кв. м. / 61,84 евро / кв. м.** определена от лицензиран експерт – оценител – инж. Снежанка Петрова Никленова – Денкова.

Приложение : Заверени копия на : Заявление с вх. № РВН22-ГР 94-2240 /25.07.2022 г от Георги Борисов Христов –управител на „Стоун Инвест Груп „ООД с приложени към него нотариален акт № 102, том I , рег. № 1888, д. № 91/ 2013 г скица с № 15-187661/11.06.2014 г на СГКК, проект на ПУП, заповед № РА 50-106 / 19.02.2021 г на Главен архитект на Столична община , комбинирана скица на фирма „Геокад – 93 „ЕООД , становище с изх. № РВН22-ВК91-653/04.11.2022 г на Гл. архитект на район „Банкя „, становище за устройствени параметри на Гл. архитект на район „Банкя“, 2 бр. оригинал на удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7201009479/ 10.03.2025 г , АОС № 1813 /18.11.2022 г и скица с № 15-170194/ 14.02.2023 г на СГКК, пазарна оценка / оригинал / изготвена от лицензиран експерт – оценител инж. Снежанка Денкова, заповед № РД 09-50-271 /04.03.2008 г на Гл. архитект на София, заповед № РД 50-09-

Писмото е изготвено в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1/един/ за отдел „УОСЖФРКТД“ и 1 /един/ за адресата. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегриран файл във формат Word чрез СЕОС.

381/19.11.1985 г на Гл. архитект на София предоставени с писмо с изх. № Към САГ 24-ДР00-3136/1/15.11.2024 г, 18.11.2024 г / вх. № Към РБН22-ГР 94-2240/11/ 19.11.2024 г / на НАГ, писмо изх. № РБН22-ГР 94-2240/6 /29.05.2023 г / вх. № СОА23-ВК 08-4820/1/ 29.05.2023 г/ на Кмет на район „Банкя „ и писмо с изх.№ СОА23-ВК 08-4820/3 / 08.06.2024 г / вх. № Към РБН22-ГР 94-2240/7 /12.06.2023 г/ на Директор на Дирекция „ Секретариат на СОС цветна комбинирана скица на фирма „ Геокад -93 „ЕООД

Приложения :



СКАН.
ДОКУМЕНТИ.7z



Р.СОС .816 -ел.п. УДОСТОВЕРЕНИЕ.d
(1).doc



УДОСТОВЕРЕНИЕ.d
осх



Невалиден подпис

X РАНГЕЛ МАРКОВ

КМЕТ НА РАЙОН "БАНКЯ"

Писмото е изготвено в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1/един/ за отдел „УОСЖФРКТД“ и 1 /един/ за адресата. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегриран файл във формат **Word** чрез СЕОС.