



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

6.5.2023 г.

**X** СОА23-ВК08-5024-[2]/06.0...

рег. №

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

### СТАНОВИЩЕ

ОТ

**ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**И**  
**АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**Относно:** Доклад № СОА23-ВК08-5024/2023 г. на Кмета на район „Витоша“, за провеждане на процедура по чл. 15, ал.3 и ал. 5 във вр. с чл. 199 от Закона за устройство на територията.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесения доклад и проект за решение:

С Доклад № СОА23-ВК08-5024/2023 г., Кметът на район „Витоша“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 във връзка с чл. 199 от ЗУТ (сключване на окончателен договор за прехвърляне право на собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.1977.2631 и 68134.1977.2723 и придобиване от Столична община на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1977.2725, и трите в кв. 35, м. „кв. Драгалевци“) във връзка с приключване на производство по одобряване на подробен устройствен план – изменение на план за регулация (ПУП-ИПР) за образуване на УПИ Х-1169, 2631, 2632, 2732 „за жс“ и УПИ XI-2732 „за детска площадка и озеленяване“.

Изменението на плана за регулация е влязло в сила, като е одобрено със Заповед № ВРТ22-РА50-132/16.08.2022 г. на Главен архитект на район „Витоша“ без да са спазени изискванията на чл. 15, ал. 3 от ЗУТ – а именно да е представен предварителен договор за прехвърляне право на собственост между собствениците.

Заявителят по преписката „АЛДЕР ПРОПЪРТИС“ ЕООД (чрез Управителя си Орхан Исмаилов) легитимира правото си на собственост върху поземлени имоти с идентификатори 68134.1977.1169 с площ от 700 кв.м. и 68134.1977.2632 с площ от 655 кв.м. съответно с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 150, том VI, рег. № 7555, дело № 776 от 22.12.2020 г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 79265, акт № 75, том № ССП, дело № 61289 и с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 40, том I, рег. № 1208, дело № 35 от 04.11.2020 г., вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 64043, акт № 158, том № CLX, дело № 49168.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1977.2631, с площ от 17 (седемнадесет) кв.м., с Акт за частна общинска собственост № 4023/20.01.2023 г. на СО – район „Витоша“, а на поземлен имот с идентификатор 68134.1977.2723, също с площ от 17 (седемнадесет) кв.м. – с Акт за частна общинска собственост № 4025/20.01.2023 г. на СО – район „Витоша“, и двата вписани в Служба по вписванията.

Съгласно изменението на плана за регулация, част от поземлен имот с идентификатор 68134.1977.1169 (с проектна площ на частта от 173 и проектен идентификатор 68134.1977.2725) попада в улична регулация в ул. „Папрат“ между О.Т. 79=70 – О.Т. 80 – О.Т. 80а. Останалата част от ПИ с идентификатор 68134.1977.1169, в съвкупност с другия имот на дружеството-заявител (ПИ с идентификатор 68134.1977.2632) и общинските имоти, които дружеството иска да придобие в собственост (ПИ 68134.1977.2631 и 68134.1977.2723), образуват УПИ X-1169, 2631, 2632, 2732 „за жс“.

За довършване на процедурата по прилагане на ПУП-ИПР за УПИ X-1169, 2631, 2632, 2732 „за жс“ и УПИ XI-2732 „за детска площадка и озеленяване“, кв. 35, м. „кв. Драгалевци“, е необходимо да се сключи окончателен договор със заявителя по чл. 15, ал.3 и ал.5 във вр. с чл. 199, ал. 1 от ЗУТ.

Съгласно Общия устройствен план на Столична община, поземлените имоти попадат в Устройствена зона „ЖМ2“ /жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания/, със следните устройствени параметри: макс. плътност на застрояване- 30 %; Кинт - 1,0; мин. озеленена площ- 60 %; кота корниз – 10,00 м.

Видно от Доклада на Кмета на район „Витоша“ за поземлените имоти - общинска собственост, няма предявени реституционни претенции от трети лица по ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. закони.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, съгласно която:

1. пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор 68134.1977.2725, с проектна площ от 173 кв.м., е в размер на 26 205,00 лв. (двадесет и шест

хиляди двеста и пет лева, 00 стотинки) без ДДС / или 13 398 евро (тринадесет хиляди триста деветдесет и осем евро);

2. пазарната стойност на общински ПИ 68134.1977.2723, с площ от 17 кв.м., е в размер на 10 957,00 лв. (десет хиляди деветстотин петдесет и седем лева, 00 стотинки) без ДДС / или 5 602 евро (пет хиляди шестстотин и две евро);
3. пазарната стойност на общински ПИ 68134.1977.2631, с площ от 17 кв.м., е в размер на 10 957,00 лв. (десет хиляди деветстотин петдесет и седем лева, 00 стотинки) без ДДС / или 5 602 евро (пет хиляди шестстотин и две евро);

Оценката е изготвена на 28.02.2023 г. и е със срок на валидност – шест месеца (до 28.08.2023 г.).

Съгласно заключението на сертифицирания оценител между стойността на имотите се явява разлика от 4 291 (четири хиляди двеста деветдесет и един лева, 00 стотинки) лева в полза на заявителя, от които дружеството-заявител се е отказал с молба до Кмета на район „Витоша“, приложена по преписката.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: 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 ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.77, ал. 1 и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотносими с фактическата обстановка и съответстват на действащата нормативна уредба, като предлагаме чл. 15, ал. 3 от ЗУТ и чл. 77, ал. 3 да бъде премахнат като несъотносим поради липса на сключване на предварителен договор.

С цел прецизност, предлагаме промяна в точка 4 на проекта за решение, която следва да се чете „Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи окончателен договор по чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията, без доплащане на разликата в цената от страна на Столична община.“

Предвид изложеното, считаме че предложеният проект за решение с предложената промяна е законосъобразен.

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

5.5.2023 г.

**X** Дончо Барбалов

Дончо Барбалов  
зам.кмет на Столична община  
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

5.5.2023 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Здравко Здравков  
Главен архитект на Столична община  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “ВИТОША”

1618 гр. София, ул. “Слънце” №2 www.raionvitosha.eu

тел. 028187914, факс 028562960

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## ДОКЛАД

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

**Относно** довършване на процедура за прилагане на подробен устройствен план на УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ ХІ-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. «кв. Драгалевци», район Витоша, гр. София и придобиване от Столична община на поземлен имот-частна собственост, попадащ в улична регулация за кв. 35, м. «кв. Драгалевци», район Витоша по действащ регулационен план

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕРГИЕВ,**

В района е образувана преписка с рег. № РВТ21-ТП00-19/2021г. по заявление от фирма АЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕООД, ЕИК 206246092, с Управител Орхан Исмаилов за прилагане на влязло в сила изменение на плана за регулация, одобрено със заповед № РВТ22-РА50-132/16.08.2022г. на Гл. архитект на СО-район Витоша, за образуване на УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ ХІ-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. кв. Драгалевци, район Витоша, гр. София.

Дружеството заявител по преписката е собственик на следните недвижими имоти:

- поземлен имот с идентификатор 68134.1977.1169, с площ 700 кв.м., който съгл. документ за собственост представлява дворно място от 685 кв.м. за част от което е отреден УПИ Х-1169 от кв. 35 по план на м. кв. Драгалевци, одобрен с Решение № 4 по Протокол 21 от 19.02.2001г. на СОС, а останалата част от дворното място откъм ул. Папрат попада в улична регулация /нотариален акт за продажба на недвижим имот № 75, том ССІІ, дело 61289 от 22.12.2020г. изд. от Службата по вписвания - гр. София./ и

- поземлен имот с идентификатор 68134.1977.2632 (стар идентификатор 68134.1977.1177), който съгл. документ за собственост представлява дворно място от 655 кв.м., включен в УПИ Х-1177 от кв. 35, м. Драгалевци, по рег. план, предхождащ изменението /нотариален акт за продажба на недвижим имот № 158, том СLХ, дело 49168 от 04.11.2020г. изд. от Службата по вписвания-гр. София./

Съгласно влязлото в сила изменение на плана за регулация за УПИ Х-1169 и Х-1177 от кв. 35, м. Драгалевци, одобрено със заповед № РВТ22-РА50-132/16.08.2022г на Гл. архитект на СО-район Витоша се образуват УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ ХІ-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. «кв. Драгалевци», район Витоша, гр. София.- публична общинска собственост (АОС № 4026/2023г.)

В УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс са включени освен имоти собственост на Дружеството и два имота - частна общинска собственост (ПИ с идентификатор 68134.1977.2631, с площ 17 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.1977.2723, с площ 17 кв.м.), които АЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕООД желая да закупи, за да стане едноличен собственик на урегулирания поземлен имот.

От друга страна, подробния устройствен план предвижда Столична община да придобие собствеността върху частта от имота на заявителя (ПИ с проектен идентификатор 68134.1977.2725, с площ 173 кв.м, част от стар ПИ 68134.1977.1169), която попада в улична регулация /ул. Папрат /.

АЛДЕР ПРОПЪПРИС ЕООД заявява изрично в молбата си, че не желае доплащане от страна на Столична община за разликата в площите.

За имот с идентификатор 68134.1977.2631, с площ 17 е съставен АОС № 4023/2023г. на СО-район Витоша, вписан под № 31, том VIII, дело 2370, вх. рег. 3657 от 25.01.2023г. в Службата по вписвания- гр. София, а за имот с идентификатор 68134.1977.2723, с площ 17 е съставен АОС № 4025/2023г. на СО-район Витоша, вписан под № 9, том VIII, дело 2337, вх. рег. 3666 от 25.01.2023г. в Службата по вписвания- гр. София.

Съгласно становище на Гл. архитект на района по ОУП, одобрен с Решение № 67 на СОС от 14.02.2019г. поземлените имоти попадат в устройствена зона *Жм2* /жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания/, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 30%; кинт – 1,0; kota корниз – 10,00 м. минимална озеленена площ – 60%.

Изготвена е пазарна оценка на имотите от сертифициран оценител СОФИНВЕСТ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, валидна до 28.08.2023г.

- Пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор **68134.1977.2725**, с площ **173 кв. м.** – собственост на АЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕООД попадащ в улична регулация е **26 205,00 лв.** (двадесет и шест хиляди двеста и пет лева) или 13 398,00 евро. Стойност за 1,00 кв.м. – **151,47 лв.** 77,45 евро, без ДДС.

- Пазарна стойност на ПИ с идентификатор **68134.1977.2723**, с площ **17 кв. м.** - ЧОС, включен в УПИ *Х-за жс* е **10 957,00 лв.** (десет хиляди деветстотин петдесет и седем лева) или 5 602,00 евро. Стойност на 1,00 кв.м – **644, 55 лв.** или 329, 55 евро, без ДДС.

- Пазарната стойност на ПИ с идентификатор **68134.1977.2631**, с площ **17 кв. м.** - ЧОС, включен в УПИ *Х-за жс* е **10 957,00 лв.** (десет хиляди деветстотин петдесет и седем лева) или 5 602,00 евро. Стойност на 1,00 кв.м – **644, 55 лв.** или 329, 55 евро, без ДДС.

Подробния устройствен план е одобрен без да е представен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост между собствениците, т.е. не са спазени изискванията на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

В архива на отдел ПНОУОССЧР при район „Витоша“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции от трети лица по ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. закони, по отношение на имотите предмет на доклада.

Предвид на гореизложеното, с оглед довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация в обхвата на УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ XI-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. кв. Драгалевци, район Витоша, гр. София, на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и 5 и във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ; чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинска собственост 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

**Х** Теодор Петков

инж. Теодор Петков  
кмет на район "Витоша"

съгласувал:

**X** Радослава Александрова

---

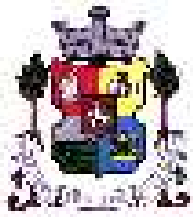
Радослава Александрова

н-к отдел ПНОУОССЧР

Подписано от: RADOSLAVA ATANASOVA ALEKSANDROVA - MILCHEVA

*изготвил:*

*Лиляна Минчева - гл. експерт в отдел ПНОУОССЧР*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail: [info@sofiacouncil.bg](mailto:info@sofiacouncil.bg), <http://www.sofiacouncil.bg>

**ПРОЕКТ!**

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

За довършване на процедура по прилагане на влязъл в сила план за регулация на УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ ХІ-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. кв. Драгалевци, район Витоша, гр. София

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА; чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС; чл. 15, ал. 3 и 5 и във връзка с чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ; чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС.

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие за прилагане на влязло в сила изменение на плана за регулация на УПИ Х-1169,2631,2632,2732-за жс и УПИ ХІ-2732-за детска площадка и озеленяване, кв. 35, м. кв. Драгалевци, район Витоша, гр. София, одобрено със заповед № РВТ22-РА50-132/16.08.2022г. на Гл. архитект на СО-район Витоша.

2. Столична община да прехвърли на АЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕООД, ЕИК 206246092, с Управител Орхан Исмаилов собствеността върху общински имот с идентификатор 68134.1977.2631, с площ 17 кв.м., за който е съставен АОС № 4023/2023г, вписан в СВ-гр. София под № 31, том VIII, дело 2370 от 25.01.2023г., както и общински имот с идентификатор 68134.1977.2723, с площ 17 кв.м., за който е съставен АОС № 4025/2023г. вписан в СВ-гр. София под № 9, том VIII, дело 2337 от 25.01.2023г., по цена общо за двата имота, не по-ниска от **21 914,00 лв.** (двадесет и една хиляди деветстотин и четиринадесет лева) или по 644,55 лв. (329,55 евро) за 1 кв.м., без ДДС. Цената е определена от Столичния общински съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

3. Столична община да придобие собствеността върху част от имота на АЛДЕР ПРОПЪРТИС ЕООД, а именно ПИ с проектен идентификатор 68134.1977.2725, с площ 173 кв.м., която попада в улична регулация /ул. Папрат/ по цена, не по-висока от **26 205,00 лв.** (двадесет и шест хиляди двеста и пет лева) или по 151,47 лв. (77,45 евро) за 1 кв.м., без ДДС определена от Столичния общински съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител.

4. Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите по т. 2 и т. 3, без доплащане на разликата в цената (в размер на 4 291 лв.) от страна на Столична община.

5. Кметът на СО - район Витоша да състави акт за публична общинска собственост за имота по т. 3, след приключване на действията по т. 4 от настоящото решение.

Настоящото решение е прието на \_\_\_\_\_ заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....2023г, Протокол № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_ 2023г, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад №.....2023г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния общински съвет:-----**

**Георги Георгиев**



Въстановим подпис

**X** Радослава Александрова

Радослава Александрова  
н-к отдел ПНОУОССЧ

**Юрист от администрацията на СО - район Витоша**

Съгласувал:

Н-к отдел, Радослава Александрова

Изготвил:

Гл. експерт, л. Минчева