



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

20.6.2023 г.

X СОА23-ВК08-7438-[1]/20...

ИЗХ.№

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На Наш № СОА23-ВК08-7438/2023 година

СТАНОВИЩЕ

ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТ АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ- ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад № СОА23-ВК08-7438/2023 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 допуснато изменение на общата граница между УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 по имотна граница на ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196, местност „бул. Цар Борис III“, 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 (ИПР) на УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 от кв. 27, м. „Бул. Цар Борис III“, район Витоша и

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

образуване на нови УПИ I-193,195 - ЗА ЖС и УПИ XIV-196, съответстващи на ПИ 68134.1892.193, ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196 по КККР на гр. София.

Действащият регулационен план на местност „Бул. Цар Борис III“, район Витоша е одобрен с Решение № 89 по Протокол № 23 от 19.03.2001 година на СОС.

Със Заповед № РВТ22-РА50-94/22.06.2022 година на главния архитект на район „Витоша“ е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП-план за регулация в териториален обхват: ПИ с идентификатор 68134.1892.193, 68134.1892.195 и 68134.1892.196 по кадастралната карта и кадастралните регистри, а по действащия регулационен план на местност „Бул. Цар Борис III“ - УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 от кв. 27.

Съгласно представения проект, се променя общата граница между УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 по имотна граница на ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196, като се образуват нови УПИ I-193,195- за ЖС и УПИ -196.

Проектът е разгледан и приет от РЕСУТ с Протокол № 46 от 15.12.2022 година, като е направено предложение главният архитект да издаде заповед за одобряване на ИПР на УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196, след представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

В обхвата на новообразувания УПИ I-193,195- за ЖС попадат следните имоти:

- ПИ с идентификатор 68134.1892.193, с площ 326 кв. м, собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД;
- ПИ с идентификатор 68134.1892.195, с площ 3408 кв. м, собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД;
- ПИ с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв. м, общинска собственост.

Заявителят по преписката „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, представлявано от управителя Николай Дебърлиев, в качеството си на собственик на имот, за който е отреден УПИ I-193,195- за ЖС (нов), 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 на окончателен договор за придобиване от Столична община, на правото на собственост върху общинския имот - ПИ с идентификатор 68134.1892.1213, попадащ в обхвата на новообразувания урегулиран поземлен имот.

От друга страна е направено предложение за прехвърляне собствеността върху имоти, собственост на дружеството, попадащи в улична регулация, нанесени съгласно скица-проект № 15-1020808-02.09.2022 година с проектни идентификатори, както следва: 68134.1892.1215, с площ 3 кв. м.; 68134.1892.1214, с площ 16 кв. м. и 68134.1892.1216, с площ 225 кв. м., без доплащане на разликата в цената на имотите, в полза на Столична община, съгласно заявление рег.№ РВТ23-ТД26-63/2023 година, депозирано в район „Витоша“.

„ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД се легитимира за собственик на ПИ с идентификатор 68134.1892.193, с площ 326 кв. м и на ПИ с идентификатор 68134.1892.195, с площ 3408 кв. м, съгласно Нотариален акт №128 от 2018 година, вписан в Службата по вписвания, по надлежния ред.

Столична община легитимира собствеността си върху ПИ с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв. м с АОС № 4060/10.02.2023 година на СО- Район „Витоша“.

Съгласно становище изх.№ РВТ23-ТД26-63/12/27.04.2023 година на главния архитект на района, по ОУП на гр. София, имотите попадат в устройствена зона Смф1 /смесена многофункционална зона със занижени параметри/, с параметри: Макс. плътност на застрояване - 40 %; Максимален Коефициент на интензивност на застрояването - 2,0; Мин. озеленена площ - 40% от която мин. 50 % е с висока дървесна растителност и в устройствена зона Жм2 /жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания/, с устройствени параметри: Макс. плътност на застрояване - 30%; Макс. Коефициент на интензивност на застрояването – 1,0; Кота корниз - 8,50 м; Мин. озеленена площ - 60% от която мин. 50 % е с висока дървесна растителност.

Видно от доклада, за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции.

Изготвена е пазарна оценка на имотите, предмет на доклада, от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община.

Предложената пазарна стойност за общинския имот, представляващ ПИ с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв. м. е в размер на 8 686,00 лв. (осем хиляди шестстотин осемдесет и шест лева) без ДДС или 482,56 лв. /кв. м, без ДДС.

Предложената обща пазарна стойност за трите имота, собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД е в размер на 65 772 (шестдесет и пет хиляди седемстотин седемдесет и два) лева, без ДДС, както следва:

- За ПИ с проектен идентификатор 68134.1892.1215, с площ 3 кв. м – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация, в размер на 809 (осемстотин и девет) лева, без ДДС или 269,55 лв. /кв. м, без ДДС.
- За ПИ с проектен идентификатор 68134.1892.1214, с площ 16 кв. м – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация, в размер на 4 314,00 лв. (четири хиляди триста и четиринадесет лева) без ДДС или 269,55 лв. /кв. м, без ДДС.
- За ПИ с проектен идентификатор 68134.1892.1216, с площ 225 кв. м – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация в размер на 60 649 лв. (шестдесет хиляди шестстотин четиридесет и девет лева) без ДДС или 269,55 лв. /кв. м, без ДДС.

Срокът на валидност на пазарната оценката е – до 20.10.2023 година.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 15, ал. 3 и 5 и във връзка с чл. 199, ал. 1 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 и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, са правилни и законосъобразни.

Поради допуснати технически грешки и неточности в проекта за решение, предлагаме:

1. В т. 1 вместо „...образуване на нови УПИ I – 193, 195 – за жс и УПИ – 196...“, **да се чете „...образуване на нови УПИ I – 193, 195 – за жс и УПИ XIV-196...“.**

2. В т.4 след „...община...“, вместо „...да издаде заповед и сключи договор...“, **да се чете“...да сключи предварителен договор по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила на ИПР и на окончателен договор...“ и след „...имотите...“, вместо“...(в размер на 57 085лв.), да се чете „... (в размер на 57 086лв.)“.**

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

19.6.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

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

20.6.2023 г.

X Дончо Барбалов

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

Съгласувал чрез АИССО:

.....
/Мария Праматарова -директор на ДОС/

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

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

Електронен документ, подписан с КЕП. На адресата се насочва чрез АИССОС.



**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 във връзка с одобряване на проект за ПУП-ИПР.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В района е образувана преписка рег. № РВТ23-ТД26-63/2023г. по молба от „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, ЕИК 204495472, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ж.к. Илинден, бл. 132, вх. Д, ет. 9, ап. 101, с Управител Николай Дебърлиев за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ.

Искането е във връзка с одобряване на проект за ПУП - ИПР за УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 от кв. 27, м. „Бул. Цар Борис III“, район Витоша и образуване на нови УПИ I-193,195-*за жс* и УПИ XIV-196, съответстващи на ПИ 68134.1892.193, ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196 по КККР на гр. София.

Проекта за изменение на ПУП е изработен по възлагане на Дружеството - заявител и Заповед за допускане на процедурата № РВТ22-РА50-94/22.06.2022г. на Гл. архитект на район Витоша, като съгласно Протокол № 46 от 15.12.2022 г. на РЕСУТ на район „Витоша“ е разгледан и одобрен проекта, а заповедта ще бъде издадена след представяне на договор по чл. 15 от ЗУТ.

С проекта се извършва изменение на общата граница между УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 по имотна граница на ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196 и се образуват нови УПИ I-193,195-*за жс* и УПИ -196. Проектът не засяга уличната регулация.

„ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1892.193, с площ 326 кв.м. и ПИ с идентификатор 68134.1892.195, с площ 3408 кв.м. по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрена със заповед № РД-18-69/14.12.2010г. на ИД на АГКК с нотариален акт вписан в СВ - гр. София под номер 39, том LXXXIV, дело № 26608 от 2018г.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв.м., представляващ реална част от УПИ I-193,195 от кв. 27, местност „Бул. Цар Борис III“, район Витоша, по действащ регулационен план, съгласно АОС № 4060/2023г., вписан в СВ - гр. София под № 113 том XXII дело 6807 от 20.02.2023г.

Изготвена е скица-проект № 15-1020808-02.09.2022г за изменение на КККР за поземлени имоти с идентификатори: 68134.1892.806, 68134.1892.195 и 68134.1892.193.

Искането на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД е да закупи общинския имот с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв.м, който се явява придаваем откъм улицата към новообразувания УПИ, а Столична община да придобие собствеността върху частите от собствените на Дружеството имоти, които попадат в улична регулация и са нанесени с проектни идентификатори и площи в скицата-проект, както следва: 68134.1892.1215, с площ 3 кв.м.; 68134.1892.1214, с площ 16 кв.м. и 68134.1892.1216, с площ 225 кв.м., без доплащане на разликата в цената на имотите, от страна на СО към Дружеството.

В администрацията на район Витоша няма данни за предявени реституционни претенции относно общинския имот.

Действащия регулационен план на местност: „Бул. Цар Борис III“, район Витоша е одобрен с Решение № 89 по Протокол № 23 от 19.03.2001г. на СОС.

Съгласно становище на Гл. архитект на района по ОУП на СО, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009г. и Решение № 960/16.12.2009г. на МС имотите по действащия регулационен и застроителен план на м. „Бул. Цар Борис III“, район Витоша попадат в устройствена зона **Смф1** /смесена многофункционална зона със занижени параметри /, с параметри: Макс. плътност на застрояване - 40 %; Максимален Коефициент на интензивност на застрояването - 2,0; Мин. озеленена площ - 40% от която мин. 50 % е с висока дървесна растителност и в устройствена зона **Жм2** /жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания/, с устройствени параметри: Макс. плътност на застрояване - 30%; Макс. Коефициент на интензивност на застрояването – 1,0; Кота корниз - 8,50 м; Мин. озеленена площ - 60% от която мин. 50 % е с висока дървесна растителност.

Изготвена е пазарна оценка на имотите, предмет на искането от лицензиран оценител „Софинвест“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 20.10.2023г.

Предложената пазарната стойност на имотите е както следва:

-За ПИ с идентификатор **68134.1892.1213**, с площ **18 кв.м.** – *частна общинска собственост*, реална част от УПИ I-193,195 е в размер на **8 686,00 лв.** (осем хиляди шестстотин осемдесет и шест лева) без ДДС или 4 441,00 евро, стойност за 1 кв.м. – **482,56 лв.** /246,73 евро/.

-За ПИ с пр. идентификатор **68134.1892.1215**, с площ **3 кв.м** – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация е **809,00 лв.** (осемстотин и девет лева) без ДДС или 414,00 евро, стойност за 1 кв.м. – **269,55 лв.** /137,82 евро/.

-За ПИ с пр. идентификатор **68134.1892.1214**, с площ **16 кв.м** – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация е **4 314,00 лв.** (четири хиляди триста и четиринадесет лева) без ДДС или 2 205,00 евро, стойност за 1 кв.м. – **269,55 лв.** /137,82 евро/.

-За ПИ с пр. идентификатор **68134.1892.1216**, с площ **225 кв.м** – собственост на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД, попадащ в улична регулация е **60 649,00 лв.** (шестдесет хиляди шестстотин четиридесет и девет лева) без ДДС или 31 009,00 евро, стойност за 1 кв.м. – **269,55 лв.** /137,82 евро/.

Общо за трите имота на „ИЗИРЕНТ СОФИЯ“ ЕООД - **65 772,00 лв.** (шестдесет и пет хиляди седемстотин седемдесет и два лева). Стойностите са без ДДС.

Предвид изложеното, 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; чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С УВАЖЕНИЕ,

 Възстановим подпис

X Теодор Петков

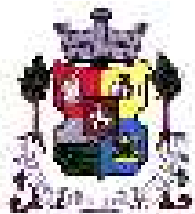
Инж. Теодор Петков

Кмет на район Витоша

Подписано от: 1c978cab-2f77-4aed-9be6-c9743a01407f

изготвил:
/експерт Л. Минчева/

съгласувал:
/Началник отдел, Радослава Александра/



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

За сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, във връзка с проект за изменение на ПУП - ИПР за УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 от кв. 27, м. „Бул. Цар Борис III“, 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; чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от НОС.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проект за изменение на плана за регулация /ИПР/ на УПИ I-193,195 и УПИ XIV-196 от кв. 27, м. „Бул. Цар Борис III“, район Витоша и образуване на нови УПИ I-193,195-за жс и УПИ-196, съответстващи на ПИ 68134.1892.193, ПИ 68134.1892.195 и ПИ 68134.1892.196 по КККР на гр. София.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за ИПР и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост на ИЗИРЕНТ СОФИЯ ЕООД, ЕИК 204495472, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Витоша, ж.к. Илинден, бл. 132, вх. Д, ет. 9, ап. 101, с Управител Николай Дебърлиев, върху поземлен имот с идентификатор 68134.1892.1213, с площ 18 кв.м. - частна общинска собственост, за който е съставен АОС № 4060/2023г., вписан в Службата по вписвания - гр. София под № 113 том XXII дело 6807 от 20.02.2023г., по цена не по-ниска от пазарната стойност, в размер на 8 686,00 лв. (осем хиляди шестстотин осемдесет и шест лева) или 4 441,00 евро, стойност за 1 кв.м. – 482,56 лв./м² /246,73 евро/м², 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. Дава съгласие Столична община да придобие собствеността върху частите от собствените на Дружеството имоти, които попадат в улична регулация, нанесени с проектни идентификатори и площи в скицата-проект, както следва: 68134.1892.1215, с площ 3 кв.м., 68134.1892.1214, с площ 16 кв.м. и 68134.1892.1216, с площ 225 кв.м., по цена не по-висока от пазарната стойност, общо за трите имота, в размер на 65 772,00 лв. (шестдесет и пет хиляди

седемстотин седемдесет и два лева), стойност за 1 кв.м. - 269,55 лв./м² /137,82 евро/м², без ДДС. Цената е определена от Столичния общински съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

4. Възлага на Кмета на 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 на имотите (в размер на 57 085 лв.) от страна на Столична община.

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

Настоящото решение е прието на _____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на2023г, 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

 Възстановим подпис

X Радослава Александрова

Радослава Александрова

Юрист от администрацията на СО - район Витоша:-

Съгласувал:
Н-к отдел, Радослава Александрова

Изготвил:
Гл. експерт, л. Минчева