



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

6.7.2023 г.

X COA23-BK08-9098-[1]/06.0...

рег. №

ДО

Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: *Доклад № COA23-BK08-9098/26.06.2023 г. от кмета на район „Витоша” за провеждане на процедура за изменение на план за регулация по реда 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 № COA16-РД09-1395/15.11.2016г. на кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № САГ23-РА53-10/12.01.2023 г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП – ИПУР на УПИ XXI-1281,3026,3032 – за жс, с който се променят границите на урегулвания поземлен имот, като в обхвата му се включват поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3033, 68134.2045.3091 и 68134.2045.3150 и се образува нов УПИ XXI – 3033,3041,3090,3091 – за жс, кв. 7, м. „Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път“.

Проектът е разгледан и приет с Решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023 г., т. 13.

В обхвата на проектния УПИ XXI – 3033,3041,3090,3091 – за жс, кв. 7, м. „Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път“ попадат следните имоти: поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3090, 68134.2045.3033, 68134.2045.3091 – частна собственост и поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150 – публична общинска собственост.

Предложението на кмета на район „Витоша“ е Столичният общински съвет да даде съгласие за одобряване на ПУП за УПИ XXI – 3033,3041,3090,3091 – за жс, кв. 7, м. „Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път“, да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на плана и окончателен договор по реда на ЗУТ като Столична община (СО) прехвърли на „ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД“ ЕООД правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150, с площ от 126 кв. м.

„ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД“ ЕООД се легитимира за собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3090, 68134.2045.3091 и 68134.2045.3033 със следните документи: Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 199, том I, рег. № 3641, дело № 180 от 2019 г. на нотариус Стилиян Тютюнджиев (с рег. № 065 на Нотариалната камара, с район на действие – РС София), Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 2, том II, рег. № 2236, дело № 192 от 2020 г. на нотариус Антони Гетов (с рег. № 031 на Нотариалната камара, с район на действие – РС София), Договор за прехвърляне на право на собственост по реда на Закона за устройство на територията № СОА22-ДГ67-46/01.08.2022 г., Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 1, том № I, рег. № 440, дело № 1 от 2023 г. на нотариус Виолета Ангелова (с рег. № 789 на Нот. камара, с район на действие РС – София), вписани в Службата по вписвания.

За поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150, с площ от 126 кв. м., е съставен Акт за публична общинска собственост № 4099/21.04.2023 г. на район „Витоша“, вписан в Службата по вписвания.

Кметът на район „Витоша“ предлага на основание чл. 6, ал. 1 от Закона за общинската собственост Столичният общински съвет да вземе решение за обявяване на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150 – от публична в частна общинска собственост и да бъде съставен нов акт за него.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител – „Софинвест“ ЕАД, за определяне пазарната стойност на поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150, с площ от 126 кв. м., която е в размер на 43 902 лв. (четиридесет и три хиляди деветстотин и два лева) или 22 447 евро (двадесет и две хиляди четиристотин четиридесет и седем евро), а цената за 1 кв. м е 348,43 лв. (триста четиридесет и осем

лева и четиридесет и три стотинки) или 178 евро (сто седемедесет и осем евро). Цените са без ДДС. Пазарната оценка е валидна до 29.11.2023 г.

За общинския имот е представено удостоверение за данъчна оценка по чл.264, ал.1 от ДОПК.

Видно от становището на Кмета на района, за общинския имот, попадащ в обхвата на проектния УПИ XXI – 3033,3041,3090,3091 – за жс, кв. 7, м. „Малинова долина – обслужващи обекти на Околовръстен път“, няма данни за реституционни претенции.

Съгласно ОУП на Столична община, имотите в обхвата на проекта попадат в „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри“ – ЖМЗ, със следните параметри на застрояване: макс. плътност на застрояване – 20 %; макс. Кинт–0,5; макс. Кк – 7 м; мин. озел. площ - 70 % (50 % от тях с висока дървесна растителност).

Предложението на кмета на район „Витоша“ е да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на плана и окончателен договор по реда на чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията. Считаме, че тази процедура не е относима с фактическата обстановка, тъй като с изменението на плана за регулация се променят границите на вече урегулиран поземлен имот. С оглед на това, предлагаме в проекта за решение вместо чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията **да се добави като правно основание: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.**

В останалата си част правните основания, а именно: чл 6, ал. 1 и ал. 3 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 77 от Наредбата за общинската собственост на Столичния общински съвет и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, са **правилни и законосъобразни.**

Поради допуснати неточности в проекта за решение и за по-голяма прецизност, предлагаме следните промени:

1. В т. 1 да се премахне думата „**проектен**“;

2. В т. 2 след „...68134.2045.3091...“ **вместо** „...68134.2043.3033 и част от 68134.2045.3041 (нов ПИ 68134.2045.3150), кв. 7...“ **да се запише** „...68134.2045.3033 и поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150, кв. 7...“

Считаме, че с оглед на извършените промени, проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

6.7.2023 г.

X Дончо Барбалов

Дончо Барбалов

Зам.-Кмет на Столична община

Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

5.7.2023 г.

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Здравко Здравков

Главен архитект на Столична община

Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мария Праматарова

Началник отдел: Маргарита Проданова

Изготвил чрез АИССО: юриконсулт Борислава Ганева - Кирилова



**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Д О К Л А Д

от инж. Теодор Петков – Кмет на СО-район „Витоша“

Относно процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с приемане на план за ПУП-ИПР.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,

В района е образувана преписка с рег. № РВТ23-ТП00-11/2023г., образувана по молба от фирма ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД, представлявана от Даниела Васкова Георгиева, седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, ж.к. Южен парк, бл. 27, вх. Б, ет. Партер, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 17, ал. 3 и 5 от ЗУТ, във връзка с одобряване на проект за ПУП-ИПР в обхвата на *УПИ XXI-1281,3026,3032-за жс*, ПИ с идентификатори 68134.2045.3090, 68134.2045.3091, 68134.2045.3033 и част от 68134.2045.3041, кв. 7, м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, район Витоша, гр. София, който да предвиди закупуване на ПИ с проектен идентификатор 68134.2045.3150, част от ПИ с идентификатор 68134.2045.3041 */за второстепенна улица/*, собственост на Столична община.

Със заповед № САГ23-РА53-10/12.01.2023г. на Гл. архитект на Столична община се разрешава изработването на проект за изменение на ПУП-ИПР.

Проектът предвижда първоначално урегулиране на ПИ 68134.2045.3033, 68134.2045.3091 и част от 68134.2045.3041 (проектен ПИ 68134.2045.3150) като същите се приобщават към *УПИ XXI-1281,3026,3032-за жс*, за създаване на нов *УПИ XXI-3033,3041,3090,3091-за жс*, кв. 7, м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ по границите на имотите в кадастралната карта и отреден за имотите по кадастрална карта.

Изготвена е скица-проект № 15-111507-02.02.2023г. за изменение на КККР, с която общинския имот е нанесен с проектен идентификатор 68134.2045.3150 и с площ 126 кв.м. За ПИ с проектен идентификатор 68134.2045.3150 и с площ 126 кв.м., представляващ публична общинска собственост е съставен АОС № 4099 от 2023г., вписан в Службата по вписвания-гр. София под № 116, том LXXIII, рег.30085 дело 22544 от 09.05.2023г.

По силата на проекта предвиденото предназначение на общинския имот по чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост - *за улица* отпада, тъй като имотът се включва в обхвата на новообразуван *УПИ - за жс*, за който е осигурен достъп, предвиден от действащата улична регулация. Основание е нормата на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 2 във връзка с ал. 2, т. 6. от ЗУТ – *промяна в обществените условия и общинска нужда за прецизиране на действащата улична регулация.*

Заявителят и вносител на проекта ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3090, 68134.2045.3091 и 68134.2045.3033 съгласно следните документи за собственост: нотариален акт, вписан в СВ под № 134, том XXXV, дело № 10989, рег. № 14949 от 19.03.2019г., нотариален акт № 196, том СХХVIII, дело 39627, рег. № 51996 от 17.09.2020г., Договор № 106 том СXLIV, рег. 57336 от 02.08.2022г. и нотариален акт № 199, том I, дело 401, рег. 808 от 10.01.2023г.

Дружеството е възложило за своя сметка изработването на проекта, който е разрешен със заповед № САГ23-РА53-10/12.01.2023г. на Гл. архитект на Столична община. Проектът е

разгледан и приет с Решение по т. 13 на Протокол № ЕС-Г-28 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 11.04.2023г. Съгласно решението е необходимо да се представи предварителен договор за прехвърляне на собственост съгл. чл. 17, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, тъй като ПИ с идентификатор 68134.2045.3041 е общинска собственост.

Действащия план е одобрен със следните административни актове:

- Кадастрална карта, одобрена със зап. № РД-18-3/11.01.2011г. на ИД на АГКК.
- Регулационен и застроителен план на местност: „Малинова долина - Обслужващи обекти на околоръстен път“, район „Витоша“, гр. София, одобрен със зап. № РД09-50-1110/28.10.2005г. на Гл. архитект на София; ПРЗ, одобрен със зап. № 09-50-1256/10.10.2006г. на Гл. архитект на София; ИПР, одобрено със зап. № РД-50-01/09.01.2008г. на Кмета на район „Витоша“; ИПР, одобрено със зап. № РД-50-66/27.12.2011г. на Гл. архитект на район „Витоша“; ИПРЗ, одобрено със зап. РД-09-50-696/21.08.2015г. на Гл. архитект на СО.
- Регулационен и застроителен план на местност: “в.з. Американски колеж – II-б част“, район Панчарево, одобрен със зап. № 1137/3.11.1960г. на Председател на комитета по архитектура и благоустройство; ЧИРП, одобрено със зап. № 165/16.04.1976г. на Гл. архитект на София.
- Регулационен и застроителен план на местност: „в.з. Малинова долина-II-б част-разширение“, район Панчарево, одобрен със зап. № 1044/17.05.1967г. на Зам. Министър на архитектурата и благоустройството; ИПРЗ, одобрено със зап. № РД-09-300/24.10.2014г. на Гл. архитект на район Панчарево;
- План извадка, одобрен със зап. № РА50-380/15.04.2022г. на Гл. архитект на СО; ИПУР, одобрен със зап. № РА50-871/10.10.2022г. на Гл. архитект на СО.

По ОУП на Столична община, приет от Министерски съвет с Решение № 960/16.12.2009г. имотите в обхвата на проекта, попадат в устройствена зона „Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри **ЖмЗ**, съгл. т. 7 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с параметри на застрояване: макс. плътност: 20%, макс. Кинт: 0,5, кота корниз: 7м., мин. озеленена площ 70% /50% от тях с висока дървесна растителност/.

За имотът съставляващ общинска собственост ПИ с проектен идентификатор 68134.2045.3150 е изготвена актуална пазарна оценка от сертифициран оценител на Софинвест ЕАД, със срок на валидност до 29.11.2023г.

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

Актуалната пазарна оценка на общинския поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3150, с площ 126 кв.м., включен в новообразувания *УПИ XXI-3033,3041,3090,3091-за жс*, кв. 7, м. „Малинова долина-обслужващи обекти на Околоръстен път“, район Витоша е в размер **на 43 902,00 лв.** /четиридесет и три хиляди деветстотин и два лева/ или 22 447,00 евро. Стойност за 1 кв. м.- 348,43 лв / кв.м. (**178,00 евро/ кв.м.**) Цената е без ДДС.

Предвид изложеното и на основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 17, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

С уважение,

 Възстановим подпис

X Теодор Петков

инж. Теодор Петков

Кмет на район "Витоша"

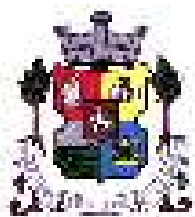
Подписано от: TEODOR BOGOMILOV PETKOV

Съгласувал:

Началник отдел, Радослава Александрова

Изготвил:

Гл. експерт, Л. Минчева



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

от _____ 2023 година

За процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с приемане на план за изменение на подробен устройствен план /ПУП/- изменение на план за регулация /ИПР/ в обхвата на УПИ ХХІ-1281,3026,3032-за жс, ПИ с идентификатор 68134.2045.3090 и План за регулация на поземлени имоти с идентификатори 68134.2045.3091, 68134.2043.3033 и част от 68134.2045.3041, кв. 7, местност: „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, район Витоша, гр. София и образуване на нов УПИ ХХІ-3033,3041,3090,3091-за жс, кв. 7, местност: „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ район „Витоша“.

На основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 17, ал. 2, т. 2, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с проектен идентификатор 68134.2045.3150 и площ 126 кв.м. актуван с АПОС № 4099 от 2023г. вписан под № 116, том LXXIII, рег.30085 дело 22544 от 09.05.2023г. в Службата по вписвания-гр. София

2. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проект за ПУП - ИПР в обхвата на УПИ ХХІ-1281,3026,3032-за жс, ПИ с идентификатори 68134.2045.3090, 68134.2045.3091, 68134.2043.3033 и част от 68134.2045.3041 /нов ПИ 68134.2045.3150/, кв. 7, местност: „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“, район Витоша, гр. София и образуване на нов УПИ ХХІ-3033,3041,3090,3091-за жс, кв. 7, местност: „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ по границите на имотите в кадастралната карта и отреден за имотите по кадастрална карта.

3. Дава съгласие да се сключи предварителен договор за прехвърляне право на собственост на ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД върху поземлен имот с идентификатор 68134.2045.3150, с площ 126 кв.м, включен в новообразуван УПИ ХХІ-3033,3041,3090,3091-за жс, кв. 7, местност: „Малинова долина-обслужващи обекти на Околовръстен път“ по актуална пазарна цена определена от лицензиран независим оценител, в размер на **43 902,00 лв.** /четиридесет и три хиляди деветстотин и два лева/ или 22 447,00 евро. Стойност за **1 кв. м.- 348,43 лв / кв.м.** (178,00 евро/ кв.м.). Цената е без ДДС.

4. Възлага на Кмета на СО - район Витоша да състави акт за частна общинска собственост за имота по т. 1.

5. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение на подробния устройствен план и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху общинския имот на ПРОИНВЕСТ ПРОПЪРТИ ГОЛД ЕООД.

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния общински съвет, проведено на2023г, Протокол № _____ от _____ 2023г, точка _____ от дневния ред, по доклад №..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:

Георги Георгиев

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

 Възстановим подпис

X Радослава Александрова

Радослава Александрова
Началник отдел ПНОУОССЧР

*Изготвил:
Гл. експерт, Л. Минчева*

