



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg
11.2.2025 г.

X СОА24-ТД26-4788-[12]/11...

изх. №

**ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

На рег. № СОА24-ТД26-4788/ 26.11.2024 г.

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

**ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ – ВР.И.Д ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: Доклад от Георги Тодоров – Кмет на Район „Люлин“ с рег. № РЛН24-ВКО8-981-7/ 26.11.2024 г. с предложение за провеждане на процедура по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, за сключване на предварителен договор за определяне на квоти на съсобственост в новопроектиран УПИ IV-166, 558-за ЖС, кв. 79, м. „ж.к. „Люлин-1 м.р.“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение от Георги Тодоров – Кмет на Район „Люлин“.

Докладът и проекта за решение са относно процедура за сключване на договор за определяне квоти на съсобственост в новопроектиран УПИ IV-166, 558-за ЖС, кв. 79, м. „ж.к. „Люлин-1 м.р.“.

Със заповед № РД-09-50-598/ 19.09.2010 г. на Главния архитект на Столична община е допуснато изработване на ПУП-ПРЗПЖК за ж.к. „Люлин-1 м.р.“ в обхват:

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Документът не носи хартиен носител. Писмото се изпраща на адресата чрез АИИСО/СЕОС.

ул. „Сливница“, бул. „Добринова скала“, ул. „Проф. Александър Станишев“ и бул. „Панчо Владигеров“.

Съгласно изготвения проект ПУП-ПРЗПЖК, в кв. 79, ж.к. „Люлин-1 м.р.“ е предвиден новообразуван УПИ IV-166,558- за ЖС, целият с проектна площ 5266 кв.м. В новообразувания УПИ се включват: поземлен имот с идентификатор 68134.4356.558 с площ 3445 кв.м – частна собственост. и поземлен имот с идентификатор 68134.4356.907 с площ 1821 кв.м – общинска собственост.

Столична община се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4356.907, с площ 1821 кв.м, с Акт за частна общинска собственост № 10348/02.05.2023 г., вписан в Служба по вписванията с № 152, том LXLVI, вх. рег. 38890 от 09.06.2023 г., им. парт. 843022.

Поземлен имот с идентификатор 68134.4356.558 е съсобствен между: Люлин Инвест 22“ ЕООД - собственик на 4/ 6 идеални части, съгласно н.а. № 156, том LXLVI, вх.рег.27572 от 19.04.2022 г.; н.а. № 159, том LXLVI, вх.рег.27573 от 19.04.2022 г.; н.а. № 60, том CXLVI, вх.рег.58247 от 04.08.2022 г.; н.а. № 187, том CLXXXI, вх.рег.72651 от 30.09.2022 г., – Георги Чукалев – собственик на 1/6 идеална част , съгласно н.а. № 9, том CLXXXI, вх.рег.73564 от 09.10.2008 г. и Кръстю Чукалев – собственик на 1/6 идеална част, съгласно н.а. № 9, том CLXXXI, вх.рег.73564 от 09.10.2008 г.;

Предложението на кмета на района е в новообразувания УПИ IV-166,558- за ЖС, целия с площ 5266 кв.м., да се определят квоти на съсобственост между собствениците в съответствие с площите на двата поземлени имота, включени в него, както следва:

За Столична община, собственик на ПИ 68134.4356.907 - **34,6%** (1821 /5266) идеални части от новия общ УПИ;

Георги Чукалев – съсобственик в ПИ 68134.4356.558 – **10,9%** (574,17/ 5266) идеални части от новия общ УПИ;

Кръстю Чукалев – съсобственик в ПИ 68134.4356.558 - **10,9%** (574,17/ 5266) идеални части от новия общ УПИ;

„Люлин инвест 22“ ЕООД – съсобственик в ПИ 68134.4356.558 - **43,60%** (2296,66/ 5266) идеални части от новия общ УПИ.

В докладът се сочи, че той е съобразен с указателно писмо-становище на Главния архитект на Столична община от 29.05.2024 г. В него се указва, че след като проекта за изменение на ПУП, предвижда създаване на съсобствен УПИ, то следва да бъде представен предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ.

Съгласно удостоверение на гл. архитект на Район „Люлин“, градоустройствения статут, новопроектираният УПИ IV-166,558, кв. 79, попада в Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване – „Жк“ с пределно допустими устройствени показатели както следва:

Макс плътност на застрояване- 40%.

Макс. Кинт-3.0;

Мин. озеленена площ - 40%;

Макс. Кота корниз (метри) – 26 (за жил.сгр.)/32 (за общ.сгр.)

В имота няма съществуващи сгради. Със застроителния план се предвижда изграждането на свободностояща жилищна сграда, която в по-голямата си част е 8-етажна (М+7, при Нкк=24 м.), а в по-малка, от източната страна – 7 етажна сграда (М+6, при Нкк=21 м).

Предложението на кмета на район „Люлин“, обективирано в проекта за решение, се основава на следните правни основания: на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78,

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Документът не носи хартиен носител. Писмото се изпраща на адресата чрез АИИСО/СЕОС.

ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предвид изложеното, считаме че предложеният доклад и проект за решение е законосъобразен.

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

Предвид изложеното, считаме че предложеният проект на решение следва да се прецизира по отношение на точка I, да се допълнят точки 1 и 2 като се посочат идеалните части на физическите лица и да се отстрани допуснатата техническа грешка при изписване на квотите на съсобственост, поради което предлагаме следния проект на решение:

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 202 година

ЗА: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за определяне квотите на съсобственост в новообразуван УПИ IV-166,558 в кв. 79, съгласно проекта за ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1м.р.“

НА ОСНОВАНИЕ: Чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 2 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:

I Дава съгласие за изменение на ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1м.р.“, допуснат със Заповед № РД-09-50-598/19.09.2010г. на гл. арх. на гр. София в граници: бул. „Сливница“, бул. „Добринова скала“, ул. „Проф. Александър Станишев“ и бул. „Панчо Владигеров“ за новообразувано УПИ IV-166,558, целият с проектна площ 5266 кв. м., като се сключи предварителен договор за определяне квотите на съсобственост в новообразувания урегулиран поземлен имот както следва:

- 1.1 За Георги Чукалев- съсобственик в поземлен имот с идентификатор 68134.4356.558 – (1/ 6 и.ч.- 574.16 кв.м.) – 574.16/5266 или **10.90 %** идеални части;
- 1.2 За Кръстю Чукалев - съсобственик в поземлен имот с идентификатор 68134.4356.558 – (1/ 6 и.ч.- 574.16 кв.м.) – 574.16/5266 или **10.90 %** идеални части;
- 1.3 За „Люлин Инвест 22“ ЕООД - съсобственик в поземлен имот с идентификатор 68134.4356.558 – (4/ 6 и.ч.- 2 296.67 кв.м.) – 2 296.67/5266 или **43.62 %** идеални части
2. За общинския поземлен имот кадастрален идентификатор 68134.4356.907 – 1821/5266 и.ч. или **34.58%**.

II. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1м.р.“ и изпълнение на клаузите по предварителния договор, да сключи окончателен договор за определяне квотите на съсобственост на имотите 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: _____
/ ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ /

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

11.2.2025 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ
ЗАМЕСТНИК КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

11.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ
ВР.И.Д. ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА О...

*Съгласувал чрез АИССО
Мая Кескинова
Директор на дирекция
Общинска собственост*

*Изготвил писмото чрез АИССО
Силвия Чаворина
Главен юрисконсулт*

27.01.2025 г.

Електронен документ, подписан с квалифициран електронен подпис. Документът не носи хартиен носител. Писмото се изпраща на адресата чрез АИИСО/СЕОС.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ЛЮЛИН"

1336 гр. София, ж.к. "Люлин", бул. "Захари Стоянов" № 15;
тел. 02 92 37 285; 02 92 37 200, факс 02 925 00 85, e-mail: lyulin@sofia.bg, http://www.lyulin.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ ГЕОРГИ ТОДОРОВ- КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“

Относно: Процедура по чл. 15, ал.5 от Закона за устройство на територията за сключване на предварителен договор за определяне на квоти на съсобственост в новопроектиран УПИ IV-166,558-за ЖС, кв.79, м. „ж.к. Люлин-1 м.р.“ съгласно проект за ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1 м.р.“

I. ОБОСНОВКА

В „Център за административно обслужване на Столична община-район „Люлин“ е депозирано искане вх. № РЛН22-ТД26-2087/03.11.2022 г., подновено с вх. № РЛН24-ТД26-606/01.04.2024 г. от „Люлин инвест 22“ ЕООД, ЕИК 206888759, представявано от Тодор Георгиев като собственик и пълномощник на Георги Чукалев и Кръстю Чукалев – всички собственици на ПИ 68134.4356.558, за сключване на предварителен договор и окончателен договор по чл. 15 ЗУТ, определяне квотите на съсобственост и последващо учредяване право на строеж срещу обезщетение в съсобствен УПИ IV-166,558-за ЖС, кв. 79, м. „ж.к. Люлин-1 м.р.“

Със Заповед № РД-09-50-598/19.09.2010 г. на гл. архитект на гр. София е допуснато изработване на ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1 м.р.“ в граници: бул. „Сливница“, бул. „Добринова скала“, ул. Проф. Александър Станишев“ и бул. „Панчо Владигеров“, като с нея се спира прилагането на действащите подробни устройствени планове в посочения териториален обхват. Към настоящия момент ПУП-ПРЗПЖК за местността не е одобрен и не е влязъл в сила.

Настоящият доклад е в съответствие с указателно писмо (становище)от Главния архитект на Столична община от 29.05.2024 г., което прилагам. По подаденото искане от „Люлин инвест 22“ ООД на 16.04.2024 г. е получено становище за неговата допустимост от гл. архитект на Столична община, според което проектът за подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс за ж.к. „Люлин 1-ви м. р.“ и план-схеми по чл. 108, ал. 2 от ЗУТ в граници: бул. „Сливница“, бул. „Добринова скала“, ул. „Проф. Александър Станишев“ и бул. „Панчо Владигеров“ ще бъде разгледан на Общински експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ). В случая **проектът предвижда създаване на съсобствен УПИ, поради което следва да се представи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ**, като при непредставяне на такъв при одобряване и издаване на крайния административен акт,

съсобственият УПИ ще бъде изключен от обхвата на одобряване, производството ще остане висящо, а говършването му ще бъде възможно след представяне на предварителния договор по чл. 15 от ЗУТ. Настоящият доклад се съобразява с писмото на Главния архитект на Столична община.

Съгласно изготвения проект, в кв. 79, ж.к. „Люлин-1 м.р.“ в предвидения съсобствен УПИ IV-166,558- за ЖС, целият с проектна площ 5266 кв.м., попадат частния поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.4356.558 с площ 3445 кв.м. и общинския поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.4356.907 с площ 1821 кв.м., а квотите на съсобственост са 65,42% за частния имот и 34,58% за общинския имот.

Заявителите се легитимират като собственици на ПИ 68134.4356.558 с площ 3445 кв.м. със следните нотариални актове:

- За 1/6 ид.ч. — Георги Чукалев - н.а. № 9, том CLXXXI, вх.рег.73564 от 09.10.2008 г.;
- За 1/6 ид.ч. — Кръстю Чукалев - н.а. № 9, том CLXXXI, вх.рег.73564 от 09.10.2008 г.;
- За 4/6 ид.ч. - „Люлин инвест 22“ ЕООД - н.а. № 156, том LXVI, вх.рег.27572 от 19.04.2022 г.; н.а. № 159, том LXVI, вх.рег.27573 от 19.04.2022 г.; н.а. № 60, том CXLVI, вх.рег.58247 от 04.08.2022 г.; н.а. № 187, том CLXXXI, вх.рег.72651 от 30.09.2022 г.

Столична община е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 68134.4356.907 с площ 1821 кв.м., за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 10348/02.05.2023 г., вписан в Служба по вписванията с № 152, том LXLVI, вх.рег. 38890 от 09.06.2023 г., им. парт. 843022.

В новообразувания УПИ IV-166,558- за ЖС, целият с площ 5266 кв.м., правото на собственост на всеки един от собствениците, посочени по-горе, може да се трансформира в право на съсобственост в новообразувания съсобствен урегулиран поземлен имот, при квоти с идеални части, както следва:

За Столична община, собственик на ПИ с КИ 68134.4356.907 - 34,6% (1821/5266) идеални части от новия общ УПИ;

За Собствениците на ПИ с КИ 68134.4356.558 — общо 65,4%(3445/5266), идеални части от новия общ УПИ, разпределени спрямо притежаваните идеални части:

- Георги Чукалев — 10,9% (574,17/5266) идеални части от новия общ УПИ;
- Кръстю Чукалев — 10,9% (574,17/5266) идеални части от новия общ УПИ;
- „Люлин инвест 22“ ЕООД — 43,60%(2296,66/5266) идеални части от новия общ УПИ.

Съгласно издаденото удостоверение на гл. архитект на Район „Люлин“ относно градоустройствения статут, новопроектираният УПИ IV-166,558, кв. 79, м.“ж.к. ЛЮЛИН-1 м.р.“, гр. СОФИЯ попада в Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване — „Жк“ с пределно допустими устройствени показатели както следва:

- Макс плътност на застрояване- 40%.
- Макс. Кинт-3.0;
- Мин. озеленена площ - 40%;
- Макс. Кота корниз (метри) — 26 (за жил.сгр.)/32 (за общ.сгр.)

В имота няма съществуващи сгради. Със застроителния план се предвижда изграждането на свободностояща жилищна сграда, която в по-голямата си част е 8-етажна (М+7, при Нкк=24 м.), а в по-малка, от източната страна — 7 етажна сграда (М+6, при Нкк=21 м).

За одобряване на проекта за УПИ IV-166,558, кв. 79, към настоящия момент е необходимо да се сключи единствено **предварителен договор за определяне квотите на съсобственост в новопроектирания УПИ**, а учредяване право на строеж срещу обезщетение върху съсобствения УПИ ще бъде процедурирано едва след одобряване на ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1 м.р.“

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Район „Люлин“ счита, че е целесъобразно да бъде сключен предварителен договор за определяне квотите на съсобственост в УПИ IV-166,558, кв. 79, съгласно проекта за ПУП-ПРЗПЖК за „ж.к. Люлин-1 м.р.“, на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.



преписка.pdf



Указателно писмо
от НАГ.pdf



АОС, скица и
удостоверение за г

Приложение:

С УВАЖЕНИЕ,

14.11.2024 г.

X Георги Тодоров

Подписано от: Georgi Emilov Todorov

Съгласували чрез АИС на район „Люлин“:

Росица Пандова,
Заместник-кмет на СО-район „Люлин“
инж. Георги Гочев
Заместник-кмет на СО-район „Люлин“
Миглена Василева
Началник на отдел УОСЖФ

Изготвил:

Й. Янков – старши експерт в отдел УОСЖФ