



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

7.11.2024 г.

X СОА24-ВК08-14718-[2]/07....

рег. №

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ВР.ИД.ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА24-ВК08-14718/ 2024 г. от кмета на район „Надежда“ за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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

Със Заповед № РНД24-РА50-1/05.01.2024 г. на Главния архитект на район „Надежда“ е допуснато изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП)-Изменение на план за регулация (ИПР) в обхвата на УПИ XI-за КОО и УПИ X-за КОО по имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и 68134.1384.2131, кв. 233, м. „Момкова махала“. Проектът е разгледан на заседание на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), който с Протокол № 6 от 15.05.2024 г., точка 5, е приел решение да се продължи процедурата по одобряване на ПУП след сключване на договор по чл. 15 от ЗУТ.

В обхвата проектен УПИ XI-2348-„за КОО“, кв. 233, м. „Момкова махала“, попадат следните имоти:

1/. Поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2149 с площ 486 кв.м, собственост на Събирателно дружество „ИВТАН – Димова, Димов и сие“ /нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том XII, рег. № 30144, дело № 2018 от 2023 г., вписан в Агенция по вписванията, вх. рег. № 77788 от 01.11.2023 г., Акт № 36, том СХСII, дело № 60044, партидна книга: том 863313/;

2/. Поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317, с площ 5,00 кв.м, частна общинска собственост, за който е съставен **Акт за частна общинска собственост** № 3932/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. № 58851/57751, Акт № 51, том № СХLII, дело № 44333, имотна партидна № 853127;

3/. Поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318, с площ 63 кв.м, частна общинска собственост, за който е съставен **Акт за частна общинска собственост** № 3931/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. № 56937/57752, Акт № 127, том СХLII, дело № 44449, им. п. 853200.

Съгласно доклада няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права за общинските имоти.

Видно от становище на Главния архитект на Район „Надежда“ по действащия ОУП на СО, УПИ XI (за КОО), кв. 275, местност „Надежда 4“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ – „ЖК“, със следните параметри: Максимална плътност на застрояване - 40%, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0%, Минимална озеленена площ – 40 %, Максимална кота корниз – 10,00 м. По действащия ЗРП, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на СОС, УПИ XI за КОО, кв 275, м. „ж.к. Надежда 4“, е отреден за комплексно обществено обслужване. В имота е реализирано строителство от 160 кв.м, съгласно действащия застроителен план.

Предложението на кмета на район „Надежда“ е СОС да даде съгласие да се измени ПУП за гореописаните имоти съгласно предложения проект за ИПР и да се сключи договор /предварителен и окончателен/ по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ по силата на които СО да прехвърли на СД „ИВТАН – Димова, Димов и сие“ правото на собственост върху общинските имоти, съставляващи ПИ с идентификатор 68134.1384.2317 с площ 5,00 кв.м и ПИ с идентификатор 68134.1384.2318, с площ 63 кв.м.

Предложената в доклада и проекта за решение продажна цена е в съответствие с експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител,

сключил рамков договор със СО, с която за общинските имоти са определени следните пазарни стойности:

- за ПИ с идентификатор 68134.1384.2317 с площ от 5 кв.м - **2 914,00 лв.** (две хиляди деветстотин и четиринадесет лева);

- за ПИ с идентификатор 68134.1384.2318 с площ от 63 кв.м— **36 713,00 лв.** (тридесет и шест хиляди седемстотин и тринадесет лева), или общо за двата имота е в размер на 39 627 лв. (тридесет и девет хиляди шестстотин двадесет и седем лева). Цена за кв.м. - 582,74 лева, без ДДС.

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Столичен общински съвет, въз основа на пазарни оценки, изготвени от оценители, на основание чл.38, ал.1 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл.41, ал.2 от Закона за общинската собственост.

Посочените в проекта за решение правни основания - 15, ал. 3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

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

7.11.2024 г.

X Иван Василев

Зам.-кмет на Столична община

7.11.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Вр.и.д. главен архитект на Столична общ...

*Съгласувал чрез АИССО:
Директор на ДОС: Мая Кескинова*

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева 31.10.2024 г.



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН “НАДЕЖДА”

гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ

ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА“

Относно: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за ПИ с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и създаване на нов УПИ ХІ-2348-за КОО, кв. 275 /стар кв.233/, местност „ж.к. Надежда 4”, район „Надежда” – Столична община.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Район „Надежда“ - Столична община е образувана преписка рег. № РНД24-ТД26-722/17.05.2024 г., по заявление на СД „ИВТАН-Димова, Димов и сие“, ЕИК 121235376, чрез представителя и управител си Иво Димов, с искане за закупуване на недвижими имоти – общинска собственост, а именно: поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317, с площ от 5 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318, с площ от 63 кв.м. Дружеството е заявило искането си с правно основание чл. 35, ал. 3 от Закона за общинската собственост, но от приложените по преписката документи става ясно, че се касае за процедура по чл. 15 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с издадена заповед за допускане за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП)-Изменение на план за регулация (ИПР) в обхвата на УПИ ХІ-за КОО и УПИ Х-за КОО, кв. 233, м. „Момкова махала“.

Действащият регулационен план за УПИ ХІ-за КОО и УПИ Х-за КОО, кв. 233, м. „Момкова махала“, е одобрен със Заповед № 666/12.12.1961 г. на Зам. Председателя на ИК на СГНС, изменение Заповед № РД-09-50-562/20.12.2001 г. на Главния архитект на София, ИПРЗ, одобрено със Заповед № РД-09-50-204/20.02.2006 г. на Главния архитект на София.

Със Заповед № РНД24-РА50-1/05.01.2024 г. на Главния архитект на район „Надежда“ е допуснато изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП)-Изменение на план за регулация (ИПР) в обхвата на УПИ XI-за КОО и УПИ X-за КОО по имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и 68134.1384.2131, кв. 233, м. „Момкова махала“.

Внесеният проект е за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП)-Изменение на план за регулация (ИПР) за поземлени имоти с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и 68134.1384.2131 и създаване на проектни УПИ XI-2348-за КОО и УПИ X-2131-за КОО, от кв. 275 /стар. кв. 233/, местност „ж.к. Надежда 4“, район „Надежда“ – Столична община.

Проектът е разгледан на заседание на Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ), който с Протокол № 6 от 15.05.2024 г., точка 5, е излезнал с решение, че за продължаване на процедурата по одобряване на ПУП следва да се сключи договор по чл. 15 от ЗУТ.

По проекта за изменение на плана за регулация се образува нов УПИ XI-2384-за КОО, кв. 275 /стар кв. 233/, местност „Надежда 4“, в който са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2149, с площ от 486 кв.м. – собственост на дружеството, общински поземлени имоти с идентификатор 68134.1384.2317, с площ 5,00 кв.м. и 68134.1384.2318, с площ 63 кв.м.

Проектът за ИПР е съгласуван в АГКК, издадено е удостоверение за приемане на проект, с приложен проект за изменение на КKKP неразделна част от удостоверението, от който е видно, че новообразувания имот е с проектен идентификатор 68134.1384.2348, с проектна площ 553 кв.м.

От представената към преписката комбинирана скица за пълна или частична идентичност е видно, че поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2149 по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“ е частично идентичен с УПИ XI-за КОО, кв. 233, по регулационния план на местност „Момкова махала“.

Събирателно дружество „ИВТАН – Димова, Димов и сие“, легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2149, находящ се в гр. София, район „Надежда“, ул. Търговска“ № 9, с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том XII, рег. № 30144, дело № 2018 от 2023 г., вписан в Агенция по вписванията, вх. рег. № 77788 от 01.11.2023 г., Акт № 36, том СХСII, дело № 60044, партидна книга: том 863313.

За общински поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317, с площ 5,00 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е съставен Акт за частна общинска собственост № 3932/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. № 58851/57751, Акт № 51, том № СХLII, дело № 44333, имотна партида № 853127.

За общински поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318, с площ 63 кв.м., по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, е съставен Акт за частна общинска собственост № 3931/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. № 56937/57752, Акт № 127, том СХLII, дело № 44449, им. п. 853200.

Няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права за общинските имоти.

Видно от становището на Главния архитект на Район „Надежда“, съгласно действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 342 по Протокол № 83/11.06.2015 г. на Столичен общински съвет, УПИ XI за КОО, кв 275, местност „ж.к. Надежда 4“, район „Надежда“, гр. София е отреден за комплексно обществено обслужване.

В имота е реализирано строителство от 160 кв.м., съгласно действащия застроителен план.

Съгласно Заповед РНД24-РА50-1/05.01.2024 г. се допуска ИПР (изменение план за регулация) като ПИ с идентификатор 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и 68134.1384.2149 по Кадастралната карта и кадастралните регистри образуват УПИ XI за КОО, кв. 275, местност „ж.к. Надежда 4“, район „Надежда“, гр. София.

По действащия ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол № 51/19.11.2009 г. на СОС и Решение № 960/16.12.2009 г. на МС, УПИ XI (за КОО), кв. 275, местност „Надежда 4“, попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ – Жк със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40%, Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,0%, Минимална озеленена площ Позел. – 40 %, Максимална кота корниз в м.: 10 м.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „ЛЕНД МЕНИДЖ-МЪНТ“ ЕООД, сключил рамков договор със Столична община № СОА21-ДГ56-4525/03.10.2022 г., за определяне пазарната стойност на общинските имоти, съобразно показателите на ОУП, както следва:

- за поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317 - в размер на 2 914,00 лв. (две хиляди деветстотин и четиринадесет лева),

- за поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318 – в размер на 36 713,00 лв. (тридесет и шест хиляди седемстотин и тринадесет лева),

или обща стойност на общинските имоти в размер на 39 627 лв. (тридесет и девет хиляди шестстотин двадесет и седем лева). Цена за кв.м. - 582,74 лева/кв.м., 297,95 €/кв.м. Пазарната стойност е без вкл. ДДС.

Оценката е изготвена на 12.09.2024 г. и е валидна 6 (шест) месеца.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204028926/21.05.2024 г., данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317, с площ от 5 кв.м., е в размер на 187,30 лв. (сто осемдесет и седем лева и 30 стотинки).

Съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ изх. № 7204028928/21.05.2024 г., данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318, с площ от 63 кв.м., е в размер на 2 360,50 лв. (две хиляди триста и шестдесет лева и 50 стотинки).

За приключване на процедурата по одобряване на проекта за изменение на ПУП – ИПР е необходимо да се сключи предварителен договор със заявителя за изкупуване на общинските имоти, включени в новообразувания УПИ XI-2348-за КОО, кв. 275 /стар кв.233/, местност „Надежда 4“.

Район „Надежда“ – Столична община не възразява да бъде довършена градоустройствената процедура, чрез сключване на предварителен и окончателен договор за прехвърляне право на собственост по реда на Закона за устройство на територията, след решение на Столичен общински съвет.

Правно основание:

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена в чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;

2. Експертна оценка;
3. Становище на Гл. архитект на СО - район „Надежда“ за градоустройствения статут на имотите;
4. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
5. АЧОС № 3931/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“;
6. АЧОС № 3932/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“;
7. Скица № 15-1171465-03.11.2023 г., издадена от СГКК;
8. Скица № 15-1171464-03.11.2023 г., издадена от СГКК;
9. Удостоверение за данъчна оценка № 7204028928/21.05.2024 г.;
10. Удостоверение за данъчна оценка № 7204028926/21.05.2024 г.;
11. Преписка рег. № РНД24-ТД26-722/17.05.2024 г.

С уважение,



Възстановим подпис

Х Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА", СТОЛИЧНА ...



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за ПИ с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и създаване на нов УПИ ХІ-2348-за КОО, кв. 275 /стар кв.233/, местност „ж.к. Надежда 4”, район „Надежда” – Столична община.

На основание чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 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

Р Е Ш И:

І. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в обхвата на УПИ ХІ-за КОО и УПИ Х-за КОО по имотни граници на ПИ с идентификатори 68134.1384.2149, 68134.1384.2317, 68134.1384.2318 и 68134.1384.2131, и създаване на нови УПИ ХІ-2348-за КОО и УПИ Х-2131 за КОО, от кв. 275 /стар кв.233/, местност „Надежда 4”, район „Надежда” – Столична община.

ІІ. Дава съгласие да се сключи предварителен договор със Събирателно дружество „ІВТАН – Димова, Димов и сие“, за прехвърляне право на собственост върху общински поземлени имоти, включени в нов УПИ ХІ-2348-за КОО, кв. 275 /стар кв. 233/, местност „Надежда 4”, а именно:

- общински поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2317, с площ 5,00 кв.м. (Акт за частна общинска собственост № 3932/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. №

58851/57751 , Акт № 51, том СХLII, дело № 44333, им.п. 853127), срещу определената от сертифициран оценител пазарна оценка в размер на 2 914,00 лв. (две хиляди деветстотин и четиринадесет лева), без ДДС.

- общински поземлен имот с идентификатор 68134.1384.2318, с площ 63,00 кв.м. (Акт за частна общинска собственост № 3931/05.07.2023 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 17.08.2023 г., двойно вх. рег. № 56937/57752, Акт № 127, том СХLII, дело № 44449, им.п. 853200), срещу определената от сертифициран оценител пазарна оценка в размер на 36 713,00 лв. (тридесет и шест хиляди седемстотин и тринадесет лева), без ДДС,

или обща стойност на общинските имоти - в размер на 39 627 лв. (тридесет и девет хиляди шестстотин двадесет и седем лева), цена без ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на основание чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на проекта за изменение на плана за регулация и окончателен договор по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от посочената в точка II.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Цветомир Петров)

.....

**Юрист от администрацията
на СО – район „Надежда“:**



Възстановим подпис

X

Нина Тодорова