



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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



Изтекъл сертификат

X COA24-BK08-16658-[3]/11....

рег. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

И

АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад № COA24-BK08-16658/22.11.2024 г. на Кмета на район „Витоша“ за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

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 внесеня доклад и проект за решение:

С Доклад № COA24-BK08-16658/2024 г., Кметът на район „Витоша“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ (сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на общински поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716) във връзка с изменение на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ), а след влизане в сила на изменението на последния – и сключване на окончателен договор.

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

Преписката е образувана в район „Витоша“ по заявление на Божил Божилов и Теодор Тилев (чрез упълномощено от тях лице - Антоанета Ангелова), в качеството им на съсобственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2883, находящ се в гр. София, район „Витоша“, за който с изменението на подробния устройствен план се отрежда нов УПИ XVII-2883, 2823, 2716, 423 „за ЖС“, кв. 30, м. „Киноцентъра 1-ва част“. Изменението предвижда и образувание на контактен УПИ VI за озеленяване, който не засяга имота на заявителите. Искането на заявителите е за приемане на ПУП-ИПРЗ относно гореописания урегулиран поземлен имот, в който попадат техния съсобствен имот и поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716 – общинска частна собственост.

Заявителите се легитимират за собственици на ПИ с идентификатор 68134.1975.2883, с площ от 560 кв.м., съгласно представени Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 1, том I, рег. № 1292, дело № 1 от 16.01.2019 г. (вписан в Служба по вписванията) на Нотариус Димитър Александров – вписан с рег. № 595 на Нотариалната камара и Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 48, том I, рег. № 603, дело № 38 от 15.04.2022 г. на Нотариус Ирина Радева – вписан с рег. № 051 в НК,

От друга страна Столична община е собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716, със съответни площи от 3, 89 и 116 кв. м., за които са съставени Актове за частна общинска собственост (АчОС) с №№ 4155, 4156, 4157/25.08.2023 г., на СО, район „Витоша“, вписани в Службата по вписвания.

Видно от Заповед №РА50-722/18.09.2018 г. на Главния архитект на Столична община е дадено разрешение да се изработи проект за ПУП-ИПРЗ с териториален обхват: УПИ VI „за магазин и озеленяване“ за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.1090 и 68134.1975.2716, УПИ VII-1064, 1087, кв. 30, м. „в.з. Киноцентъра 1-част“. Проектът е изготвен и приет с Протокол №ЕС-Г-68/12.09.2023 г. на ОЕСУТ.

По действащия Общ устройствен план на СО, имотите попадат в устройствена зона „Жм2“ – малкоетажно жилищно застрояване с допълнителни специфични изисквания, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 25%, максимален кинт 0,8, максимална кота корниз 8,50 м. и мин. озеленена площ - 60%, като мин. 50% е висока дървесна растителност.

Видно от доклада на Кмета на район „Витоша“, за поземлените имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716 няма предявени реституционни претенции.

За приключване на процедурата по одобряване на изготвеното изменение е необходимо да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

Предложението на кмета на района е Столична община да прехвърли правото на собственост върху общински имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716, на собствениците на ПИ с

идентификатор 68134.1975.2883, по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифицирания оценител.

В тази връзка са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител - „Агванс Експертни Оценки“ ООД, съгласно които пазарната стойност на общинските имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2826 и 68134.1975.2716, които се придават към новообразувания УПИ XVII-2883, 2823, 2716, 423, са в размер на съответно **900,00 лв.** (деветстотин лева, 00 стотинки), **26 600,00** (двадесет и шест хиляди лева, 00 стотинки) и **34 010, 00** (тридесет и четири хиляди и десет лева, 00 стотинки) без ДДС, **или по 300,00 лв./ кв. м, 299, 00 лв./кв.м и 293, 00 лв./кв.м.**

Пазарните цени на имотите и на вещните права се определят от Столичен общинския 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.

Правните основания, а именно: чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, 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 са правилни и законосъобразни.

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

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

11.2.2025 г.

X Иван Василев

Иван Василев
зам.кмет на Столична община
Signed by: Ivan Rumenov Vasilev

11.2.2025 г.

X АРХ. СТЕФАН АСПАРУХОВ

Арх.Стефан Аспарухов
ВрИД Главен архитект на Столична община
Signed by: Stefan Valterov Asparuhov

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Изготвил чрез АИССО: Калоян Цветков



**ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“

Относно: Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чрез изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ за кв. 30, местност в. з. Киноцентъра 1-ва част

за УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, образуване на нов УПИ XVII-2883,2823,2716,423- „за ЖС“, контактен УПИ VI-„за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.1975.2883 от КККР на район „Витоша“- СО, по преписка РВТ22-ГР94-2013/30.05.2022 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В района е образувана преписка с рег. № РВТ22-ГР94-2013/30.05.2022 г. по заявление от Божил Божилков и Теодор Тилев, чрез пълномощник Антоанета Ангелова, в качеството им на собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2883, във връзка със сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, за следните имоти:

- поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2891, с площ от 3 кв. м., включен в УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, кв. 30, м. „в. з. Киноцентъра 1-ва част“, собственост на Столична община, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4155/25.08.2023 г., вписан в Служба по вписванията, вх. № 62679, том CLIV, дело 48231, Акт № 86, имотна партида №856044;
- поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2823, с площ от 89 кв. м., включен в УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, кв. 30, м. „в. з. Киноцентъра 1-ва част“, собственост на Столична община, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4156/25.08.2023 г. вписан в Служба по вписванията, вх. № 62678, том CLIII, дело 48113, Акт № 198, имотна партида №85600;
- поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2716, с площ от 116 кв. м., включен в УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, кв. 30, м. „в. з. Киноцентъра 1-ва част“, собственост на Столична община, съгласно Акт за частна общинска собственост № 4157/25.08.2023 г. вписан в Служба по вписванията, вх. № 62664, том CLIV, дело 48165, Акт № 38, имотна партида №856008;

Заявителите се легитимират като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1975.2883 (предходни идентификатори 68134.1975.2859, 68134.1975.2824, 68134.1975.1090) съгласно:

- Нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот № 1, том I, рег. № 1292, дело № 1/2019 г. на Нотариус Димитър Александров, с рег. № 595 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията, вх. № 1145/16.01.2019 г., том II, дело 559, Акт № 6;

- Нотариален акт за замяна на недвижими имоти № 48, том I, рег. № 603, дело № 38/2022 г. на Нотариус Ирина Радева, с рег. № 051 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията, вх. № 26311/15.04.2022 г., том LXIV, дело 19913, Акт № 157;

Със Заповед № РА50-722/18.09.2018 г. Главния архитект на Столична община разрешава изработването на проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/- изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ в териториален обхват: УПИ VI- „за магазин и озеленяване“ за урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.1090 и 68134.1975.2716, УПИ VIII-1064,1087, кв. 30, м. „в. з. Киноцентъра I-част“, район „Витоша“.

Заявителите са възложили за своя сметка изработването на проекта, който е разрешен със Заповед № РА50-722/18.09.2018 г. на Гл. архитект на СО. Изготвен е проект за ИПРЗ за кв. 30, местност „в. з. Киноцентъра 1-ва част за УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, образуване на нов УПИ XVII-2883,2823,2716,423- „за ЖС“, контактен УПИ VI- „за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.1975.2883 от КККР на район „Витоша“- СО. Проектът е разгледан и приет с Решение по т. 6 от Протокол ЕС-Г-68/12.09.2023 г. на ОЕСУТ.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за територията са одобрени със Заповед № РД-18-3/11.01.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Действащия ПУП за кв. 30 на местност „в. з. Киноцентъра- I част“ е одобрен със:

Заповед № РД-50-09-82/16.03.1990 г. на Председател на ИК на Столичен народен съвет; Заповед № РД-50-1109/27.11.1995 г. на Гл. архитект на София; Заповед № РД-09-50-544/25.10.1996 г. на Гл. архитект на София; Заповед № РД-09-50-217/30.03.2001 г. на Гл. архитект на София; Заповед № РД-50-49/11.07.2011 г. на Гл. архитект на район „Витоша“, Заповед № РА50-402/16.05.2018 г. на Гл. архитект на Столична община и Заповед № РА50-24/20.01.2021 г. на Гл. архитект на Столична община;

С проекта за изменение на плана за регулация се образува нов УПИ XVII-2883,2823,2716,423- „за ЖС“, по имотни граници на ПИ 68134.1975.2883, 2823, 2716 и част от 68134.1975.423. Достъпът се осигурява по съществуващата улична регулация. Предвиденото изменение засяга съседен контактен УПИ VI- „за озеленяване“.

Съгласно Общ устройствен план /ОУП/ на Столична община от 28.01.2007 г., изменение на ОУП на Столична община, одобрено с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Министерски съвет и с Решение № 960 на Министерски съвет от 16.12.2009 г. имотите от кв. 30 на местност „в. з. Киноцентъра- I част“ попадат в устройствена зона „Жм2“ – малкоетажно жилищно застрояване с допълнителни специфични изисквания, с устройствени показатели съгласно ЗУЗСО:

Максимална плътност на застрояване- до 25%;

Максимален Кинт- до 0,8;

Максимална кота корниз- до 8,50 м.;

Максимална озеленена площ- над 60%;

Представени са валидни експертни оценки за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху поземлени имоти 68134.1975.2891, 68134.1975.2823 и 68134.1975.2716 изготвени от сертифициран оценител на „АДВАНС ЕКСПЕРТНИ ОЦЕНКИ“ ООД- сключил Рамков договор със Столична община. Оценителските доклади за ПИ с идентификатори 68134.1975.2891 и 68134.1975.2716 са с дата на изготвяне 16.07.2024 г. и срок на валидност 6 (шест) месеца / до 16.01.2025 г./ , а за ПИ с идентификатор 68134.1975.2823- с дата на изготвяне 18.06.2024 г. и срок на валидност 6 (шест) месеца / до 18.12.2024 г./

Препоръчителната актуална пазарна стойност на правото на собственост върху поземлените имоти е както следва:

- За ПИ с идентификатор 68134.1975.2891, с площ от 3 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4155/25.08.2023 г./, възлиза на 880,00 лв. (осемстотин и осемдесет лв.) или 450,00 евро (четиристотин и петдесет евро). Стойност за 1 кв. м. 150/кв. м.; Стойностите са без ДДС.

- За ПИ с идентификатор 68134.1975.2823 г. , с площ от 89 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4156/25.08.2023 г./, възлиза на 26 340,00 лв. (двайсет и шест хиляди триста и четиридесет лв.) или 13 470,00 евро (тринайсет хиляди четиристотин и седемдесет евро). Стойност за 1 кв. м. 151/кв. м.; Стойностите са без ДДС.

- За ПИ с идентификатор 68134.1975.2716 г. , с площ от 116 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4157/25.08.2023 г./, възлиза на 33 810,00 лв. (трийсет и три хиляди осемстотин и десет лв.) или 17 290 евро (седемнайсет хиляди двеста и деветдесет евро). Стойност за 1 кв. м. 149/кв. м.; Стойностите са без ДДС.

Представени са актуални удостоверения да данъчни оценки на поземлените имоти, както следва:

- Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2891, с площ от 3 кв. м., възлиза на 157,40 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202068500/20.08.2024 г. на СО-Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел;

- Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2823, с площ от 89 кв. м., възлиза на 5 006,10 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202068501/20.08.2024 г. на СО-Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел;

- Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1975.2716, с площ от 116 кв. м., възлиза на 6 524,80 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202068499/20.08.2024 г. на СО-Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел;

В архива на отдел ПНОУОССЧР при район „Витоша“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции по отношение на общинските имоти от кв. 30 на местност „в. з. Киноцентъра- I част“, а именно поземлени имоти с идентификатори 68134.1975.2891, 68134.1975.2823 и 68134.1975.2716.

Имотите са включени в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2024 г.

Предвид изложеното и на основание: чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8

и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

С уважение,



Въстановим подпис

X арх. Зарко Клинков

АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ

КМЕТ НА РАЙОН "ВИТОША"

Подписано от: ZARKO KALINOV KLINKOV



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 _____ 2024 година

относно: Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чрез изменение на план за регулация и застрояване /ИПРЗ/ за кв. 30, местност в. з. Киноцентъра 1-ва част

за УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, образуване на нов УПИ XVII-2883,2823,2716,423- „за ЖС“, контактен УПИ VI-„за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.1975.2883 от КККР на район „Витоша“- СО, по преписка РВТ22-ГР94-2013/30.05.2022 г.

на основание: чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие да се измени подробният устройствен план, съгласно проект за ИПРЗ за кв. 30, местност в. з. Киноцентъра 1-ва част за УПИ VI- „за магазин и озеленяване“, образуване на нов УПИ XVII-2883,2823,2716,423- „за ЖС“, контактен УПИ VI-„за озеленяване“, ПИ с идентификатор 68134.1975.2883 от КККР на район „Витоша“- СО.
2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор за прехвърляне на Божил Божилков и Теодор Тилев правото на собственост върху следните поземлени имоти:
 - 2.1. ПИ с идентификатор 68134.1975.2891, с площ от 3 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4155/25.08.2023 г./, на

цена не по-ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, в размер на 880,00 лв. (осемстотин и осемдесет лв.) или 450,00 евро (четиристотин и петдесет евро) без ДДС.;

2.2. ПИ с идентификатор 68134.1975.2823, с площ от 89 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4156/25.08.2023 г./, на цена не по-ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, в размер на 26 340,00 лв. (двайсет и шест хиляди триста и четиридесет лв.) или 13 470,00 евро (тринайсет хиляди четиристотин и седемдесет евро) без ДДС.;

2.3. За ПИ с идентификатор 68134.1975.2716, с площ от 116 кв. м., частна общинска собственост /АОС № 4157/25.08.2023 г./, на цена не по-ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, 33 810,00 лв. (трийсет и три хиляди осемстотин и десет лв.) или 17 290 евро (седемнайсет хиляди двеста и деветдесет евро) без ДДС.;

3. Възлага на Кмета на Столична община след влизане в сила на проекта за изменението на ПУП да сключи окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имотите по т. 2.1, т. 2.2 и т. 2.3 на Божил Божилков и Теодор Тилев;

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2024 г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ 2024 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

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

Цветомир Петров

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

 Възстановим подпис

X Екатерина Емилова

Екатерина Емилова