



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg

12.7.2024 г.

X СОА24-ВК08-5804-[2]/12.0...

ИЗХ.№

Д-р
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рез. № СОА24-ВК08-5804/ 17.04.2024 г.

СТ А Н О В И Щ Е

ОТ

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад от Ивайло Кукурин – Кмет на Район „Младост“ с рез. № РМЛ23-ТД26-578-7/17.04.2024 г. с предложение за откриване на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията в обхват УПИ I-„за обществено обслужващи дейности и озеленяване“ и УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, кв. 9в, м. „Младост 1“ и прехвърляне правото на собственост върху поземлен имот – общинска собственост.

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

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

законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение от Ивайло Кукрин – Кмет на Район „Младост“.

Докладът и проекта за решение са относно процедура по изменение на действащ ПУП-изменение на план за регулация и плана за улична регулация между о. т. 1076 и о. т. 487 и между о. т. 303 и о. т. 306 за съвместяване на улично-регулационните линии с имотните граници на поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6483, съставляващ УПИ I-„за общ. обслужващи дейности и озеленяване“ и на ПИ с идентификатор 68134.4082.6484, попадащ в УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, който се преотрежда в УПИ II-6484, 797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, кв. 9В, м. „Младост 1“ чрез прехвърляне на общински поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6442 с площ 350 кв. м., включен в новообразувания УПИ II-6484, 797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“.

В район „Младост е образувана преписка по заявление на „АВИ СЕТ“ ЕООД, с искане за изменение на ПУП и сключване на предварителен и окончателен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ.

Със Заповед № РА50-362/14.05.2019 г. на Главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за ПУП-изменение на плана за регулация в обхват: УПИ I-„за обществено обслужващи дейности и озеленяване“ и УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, ПИ с идентификатор 68134.4082.491 и част от ПИ с идентификатор 68134.4082.797, кв. 9В, м. „Младост 1“.

На основание допускането, е изготвен проект, който е разгледан и приет с Протокол № ЕС-Г-31 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 25.04.2023 г.

Столична община се легитимира с АОС № 3448/ 19.06.2023 г., вписан в Агенция по вписванията под № 15 от 07.08.2023 г., том СХХХVI, регистър 55092, дело № 42266/2023 г., им. партида 851795

„АВИ СЕТ“ ЕООД е придобило правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6484 (включен в новообразуван УПИ II-6484, 797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, кв. 9В) с площ 3 941 кв. м. с Нотариален акт за собственост на недвижим имот №135, том II, рег. №4534, дело №292/ 21.09.2020 г. на Таня Панчева, помощник-нотариус по заместване при нотариус Камен Каменов.

Съгласно ОУП на Столична община и становище на Главен архитект на район „Младост“, УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, попада в устройствена зона Оз2-зона за обществено обслужващи дейности и озеленяване в околградския район, като са определени следните показатели: плътност-макс 20%, Кинт-0.8, Озел-60%, от които 50% с висока гървесна растителност

В доклада се сочи, че в архива на отдел УОСЖФ при Район „Младост“ не са намерени данни за предявени реституционни претенции по ЗВСОНИ. ЗВСОНИ по ЗТСУ, ЗПИННМ и гр. закони, както и по ЗСПЗЗ за общинския имот.

Към доклада е приложена експертна пазарна оценка със срок на валидност 12.10.2024 г. от сертифициран оценител Златан Енчев, с който Столична община е сключила договор, съгласно която пазарната стойност на общинския имот е в размер на 217 000 или по 617.40 лева за 1 кв. м., без ДДС.

Предложението на кмета на район „Младост“, обективирано в проекта за решение, се основава на следните правни основания: чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15 ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 77, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са съотнесими с фактическата обстановка и съответстват на действащата нормативна уредба.

В предложеният проект на решение в т. 2 е посочена пазарна оценка на общинския имот в размер на 214 000 лв. Оценката е актуализирана на 12.04.2024 г. и пазарната стойност на общинския имот, определена от сертифицирания оценител е вече в размер на 217 000 лв. В тази връзка следва в проекта на решение да бъде изменен и в него да се отрази актуалната пазарна оценка в размер на 217 000 лв. (цената на 1 кв. м. е в размер на 617.40 лв.)

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

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

11.7.2024 г.

8.7.2024 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ

Заместник-Кмет на Столична община

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект на Столична община

*Съгласувал чрез АИССО
Мая Кескинова
Вр.и.д. директор на дирекция*

*Съгласувал чрез АИССО
Диян Иванов
Вр.и.д. началник отдел*

*Изготвил писмото чрез АИССО
Силвия Чаворина
Гл. юристконсулт
25.06.2024 г.*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „МЛАДОСТ“



София 1712, ул. "Свето Преображение" №1; тел. 02/ 90 67 600; факс: 02/ 8772038, e-mail office@mladost.bg

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

Д О К Л А Д

ОТНОСНО: Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията чрез прехвърляне на собственост, във връзка с ИПУР и ИПР за УПИ I и УПИ II, кв. 9в, м. „Младост 1“, район „Младост“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В СО-район „МЛАДОСТ“ е образувана преписка рег. № РМЛ23-ТД26-578/18.05.2023 г. по заявление на „АВИ СЕТ“ ЕООД, ЕИК 130328484, седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Дондуков“ №82, представлявано от управителя Андрей Желязков, чрез пълномощник Ива- Томов с искане за сключване на договор за прехвърляне на собственост по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

Докладът се издава в 2 (два) екземпляра – един за подателя и един за получателя, поради наличие на оригинали на документи в приложението и се изпраща на хартиен носител и чрез СЕОС. Приложението се сканира.

Действащият ПУП-ПРЗ на м. „Младост 1“ е одобрен със Решение № 551 от 29.07.2009 г. на Столичен общински съвет. УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, кв. 9В, попада в обхвата на горецитирания план и в имота е изградена пететажна обществено обслужваща сграда и бензиностанция.

Със Заповед № РА50-362/14.05.2019 г. на Главния архитект на СО е разрешено да се изработи проект за ПУП-изменение на плана за регулация в обхват: УПИ I-„за обществено обслужващи дейности и озеленяване“ и УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, ПИ с идентификатор 68134.4082.491 и част от ПИ с идентификатор 68134.4082.797, кв. 9В, м. „Младост 1“.

Съгласно чл. 135, ал. 6 от Закона за устройство на територията гореописаната заповед, с която се допуска да се изработи проект за изменение на плана, спира прилагането на действащия устройствен план в частта, за която се отнася.

На основание допускането, е изготвен проект, който е разгледан и приет с Протокол № ЕС-Г-31 от заседание на ОЕСУТ, проведено на 25.04.2023 г.

Съгласно проекта в новопроектирания УПИ II-6484,797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“ кв. 9В, м. „Младост 1“, попадат:

1. Един поземлен имот - собственост на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** - частна общинска собственост, а именно: Поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6442, с площ от 350 кв.м. /А(ч)ОС № 3448/19.06.2023 г., вписан в Агенция по вписванията под № 15 от 07.08.2023 г., том СXXXVI, регистър 55092, дело № 42266/2023 г., им. партида 851795;

За поземления имот е издадена скица-проект скица № 15-638427/13.06.2023 г. от СГКК-гр. София.

2. Поземленият имот, който е собственост на **„АВИ СЕТ“ ЕООД**, ЕИК 130328484 е: Поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6484, с площ от 3 941 кв.м. /Нот. акт № 135, том №II, рег. № 4534 от 21.09.2020 г., дело № 292/2020 г., по описа на нотариус рег. № 201 на НК с район на действие СРС, вписан в Агенция по вписванията с вх.№52836/21.09.2020 г. под Акт № 44, том СXXXI, дело 40302/2020 г., имотна партида 692140/;

За поземления имот е издадена скица № 15-658858/23.07.2022 г. от СГКК-гр. София.

Съгласно действащият Общ устройствен план на Столична община, приет с решение № 697 от протокол 51/19.11.2009г. на СОС и решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“ попада в: устройствена зона „Оз2“-зона за общественообслужващи дейности и озеленяване в околградския район, за която съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2, т. 17 от ЗУЗСО са определени следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване /Пзастр./-20%; максимална интензивност на застрояване /Кинт/-0.8.; минимална озеленена площ /Позел/-60%, от които 50% с висока гървесна растителност.

Изготвена е пазарна оценка на общинския имот, валидна до 25.03.2024 г., актуализирана на 12.04.2024 г. Оценката е извършена от сертифициран оценител в регистъра на СО и с подписан между СО и оценителя Договор № СОА23-ДГ56-2574/04.07.2023 г. със срок на действие 5 години, а именно Златан Славчев Енчев, сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101642/30.07.2010 г., издаден от Камарата на независимите оценители в България, седалище и адрес на управление: гр. София, кв. „Хладилника“.

Актуалната пазарна стойност на ПИ с идентификатор 68134.4082.6442, с площ от 350кв.м., е в размер на 217 000 /гвеста и седемнадесет хиляди лева/ или по 617.40 лева за 1 кв.м., без начислен ДДС.

В архива на отдел УОСЖФ при Район „Младост“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции по ЗВСОНИ. ЗВСОНИ по ЗТСУ, ЗПИННМ и др. закони, както и по ЗСПЗЗ по отношение на общинския имот, включени в нов УПИ УПИ II-6484,797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“ кв. 9В, м. „Младост 1“.

Предвид изложеното и на основание чл. 35, ал.4. т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията във връзка с чл.77, ат.2 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, приложено към настоящия доклад представям на вниманието на Столичен общински съвет проект за решение.

Приложение:



проект на решение.pdf



експертна оценка.pdf



удостоверение за градоустройствен с



преписката.pdf



АОС.pdf



img11A3.pdf

С уважение,



Възстановим подпис

X

Ивайло Кукурин

Изготвил:



Възстановим подпис

X

Теодора Сумрачка



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 9377591, Факс 9870855, e-mail: info@sofiacouncil.bg <http://www=sofiscouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет
от2024 година

За процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, чрез прехвърляне на собственост, във връзка с ИПУР между о.т.1076 и о.т.487 и между о.т.303 и о.т.306 за съвместяване на улично-регулационните линии с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.4082.6483, съставляващ УПИ I-„за общ. обслужващи дейности и озеленяване“, преотреждане на УПИ I-6483 „за обществено обслужващи дейности и озеленяване“ и на ПИ с идентификатор 68134.4082.6484, съставляващ основната част на УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, който се преторежда в УПИ II-6484,797 „за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, кв. 9в, м. „Младост 1“, район „Младост“, гр. София.

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

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
РЕШИ:**

1. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план – изменение на плана за регулация /ИПР/ и плана за улична регулация /ИПУР/ между о.т.1076 и о.т.487 и между о.т.303 и о.т.306 за съвместяване на улично-регулационните линии с имотните граници на ПИ с идентификатор 68134.4082.6483, съставляващ УПИ I-„за общ. обслужващи дейности и озеленяване“, преотреждане на УПИ I-6483 „за обществено обслужващи дейности и озеленяване“ и на ПИ с идентификатор 68134.4082.6484, съставляващ основната част на УПИ II-„за бензиностанция, газостанция, автосервиз и офиси“, който се преторежда в УПИ II-6484,797 „за бензиностанция,

газостанция, автосревоз и офиси“, кв. 98, м. „Младост 1“, район „Младост“, гр. София.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, а след влизане в сила изменението и окончателен договор, като „АВИ СЕТ“ ЕООД, ЕИК 130328484 придобие от Столична община правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.4082.6442, с площ от 350 кв.м. (АОС № 3448/19.06.2023 г.) по актуална пазарна цена, но не по-ниска от предложената пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община в размер на в размер на 214 000 /двеста и четиринадесет хиляди/ лева без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 609,40 лева.

3. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план и изпълнение на клаузите на предварителния договор, да сключи окончателен договор за прехвърляне на собствеността върху имота по т. 2.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на2024 г., по Протокол №....., точка от дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

.....
/ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ/

Юрист от администрация

СО-район "Младост": /.....