



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

5.6.2024 г.

X СОА24-ВК08-6087-[3]/05.0...

рег. №

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

**ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

относно: доклад №СОА24-ВК08-6087/ 2024 г. от кмета на район „Люлин“ за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 5 и чл. 199 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 № РД-09-50-785/ 09.10.2014г. на Главния архитект на СО е допусната устройствена процедура за ПУП–изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за кв.4, м. “СПЗ-Модерно предградие-Обеля”, касаещо УПИ Х - 1875 „За чисто производство, складове, администрация и магазини“, УПИ XIII-2086 „За КОО“, премахване на задънена улица от О.Т.156а – О.Т.156б. Съгласно проекта се заличават УПИ Х-1875 „За чисто

производство, складове, администрация и магазини“, УПИ XIII-2086 „За КОО“ и част от задънената улица, като се създава нов УПИ X-2824, 2086 „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“. За общински имот 68134.4355.2086 е процедурирано изменение на кадастралната карта в съответствие с изработения проект на ПУП-ИПРЗ, като са създадени нови имоти – ПИ 68134.4355.3076, ПИ 68134.4355.3077 и ПИ 68134.4355.3078, от които ПИ 68134.4355.3077 и ПИ 68134.4355.3078 попадат в проектен УПИ X-2824, 2086 „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“. За общинските имоти са съставени АчОС № 10257/21.04.2022г. и АчОС № 10258/21.04.2022г. По комбинирана скица на „ГИС-София“ ЕООД реална част от частен имот с идентификатор 68134.4355.2824, с площ 1137 кв. м, попада в уличната регулация.

В обхвата УПИ X-2824, 2086 „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“, попадат следните имоти: 1/. част от поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2824, целият с площ 1517 кв. м, собственост на „ВИВА-Б“ ЕООД /нотариален акт № 12, том II, рег. № 7095, дело № 175/2015г., вписан в Служба по вписванията с № 77, том LXI, вх. рег. № 26857, дело № 19175 от 14.05.2015г./ 2/. поземлен имот с идентификатор 68134.4355.3077 с площ 99 кв. м, общинска собственост (АОС №10257/ 21.04.2022 г. СО-район „Люлин“, вписан в СВ с вх. рег. №44684, акт №65, том CXII, им. парт. №791775; 3/. ПИ с идентификатор 68134.4355.3078 с площ 177 кв. м, общинска собственост (АОС №10258/ 21.04.2022 г. на СО-район „Люлин“, вписан в СВ с вх. рег. №44685, акт №105, том CXII, им. парт. №791717.

Реална част с площ 1 137 кв. м от поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2824, собственост на „ВИВА-Б“ ЕООД, попада в улица между о. т. 145 – о. т. 146а – о. т. 156 /по ул. „Обелско шосе“/.

Видно от доклада, за общинските имоти няма образувани реституционни преписки по реда на ЗСПЗЗ, ЗПИНМ, ЗВСНОИ по ЗТСУ и др. закони.

По ОУП и ЗУЗСО, общинските имоти попадат в зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги „Пмс“ с пределно допустими показатели на застрояване: П застр. – 50%; макс.Кинт–1,5; Позел. – мин. 35%.

Предложението на кмета на район „Люлин“ е СОС да даде съгласие за:

– ПИ с идентификатор 68134.4355.3078 с площ 177 кв. м. да се обяви от публична в частна общинска собственост;

– да се одобри на ПУП за УПИ X-2824, 2086 „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“;

– да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на ПР и окончателен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, съгласно който СО да прехвърли на

„ВИВА-Б“ ЕООД правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.4355.3077 с площ 99 кв. м. и ПИ с идентификатор 68134.4355.3078 с площ 177 кв. м., и да придобие от заявителя реална част с площ 1 137 кв. м. от ПИ с идентификатор 68134.4355.2824, отредена за улица.

За горепосочените имоти са изготвени актуални пазарни оценки от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, валидни до 25.09.2024 г., както следва: 1/. На поземлен имот с идентификатор 68134.4355.3077 с площ 99 кв.м, общинска собственост, е в размер на **18 589,00** /осемнадесет хиляди петстотин осемдесет и девет лв., 00 ст./ **лева, без ДДС, за 1 кв.м– 187,76 лева;** 2/. на ПИ с идентификатор 68134.4355.3078 с площ 177 кв. м, общинска собственост, е в размер на **33 234,00** /тридесет и три хиляди и двеста тридесет и четири лв., 00 ст./ **лева, без ДДС, за 1 кв.м– 187,76 лева;** 3/. Реална част с площ 1 137 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2824, частна собственост, попадаща в улица, е в размер на **146 515,00** /сто четиридесет и шест хиляди петстотин и петнадесет лв., 00 ст./ **лева, без ДДС, за 1 кв.м– 128,86 лева.**

Разликата между стойността на частния и общински имоти е размер на **94 692.52лв.** (деветдесет и четири хиляди шестстотин деветдесет и два лева, петдесет и две стотинки) е в полза на „ВИВА-Б“ ЕООД.

Със заявление вх. № РЛН23-ТД26-1505/14.08.2023г. е депозирана нотариално заверена декларация от г-жа Биляна Атанасова – управител на „ВИВА-Б“ ЕООД, за отказ от изплащане на разликата в размер на **94 692.52 лв.** в полза на Столична община.

Посочените правни основания за правилни и законосъобразни, като правим предложение към тях да се добави чл. 199 от ЗУТ.

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

5.6.2024 г.

5.6.2024 г.

X Иван Василев

Зам.-кмет на Столична община

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Вр. и. г. директор на ДОС: Мая Кескинова

Вр. и. г. началник-отдел: Диян Иванов

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева



3.6.2024 г.

X САГ24-ДР00-1115-[1]/03.0...

РЕГ. НОМЕР

Signed by: Liliya Metodieva Zasheva

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“**

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/>, office@sofia-agk.com

**ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
На № СОА24-ВКО8-6087/22.04.2024**

ОТНОСНО: Становище по проект за ПУП – ИПРЗ за кв. 4, м. „СПЗ Модерно предградие-Обеля“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Във връзка с писмо под горния номер Ви уведомявам следното:

Със Заповед № РД-09-50-785/09.10.2014 г. на главния архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП)-изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) в териториален обхват – УПИ Х-1875 „за чисто производство, складове, администрация и магазини“ и УПИ XIII-2086 „за КОО“, кв. 4, м. „СПЗ Модерно предградие-Обеля“.

С проекта се изменя плана за регулация на УПИ Х-1875 „за чисто производство, складове, администрация и магазини“, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.4355.2824, собственост на „ВИВА-Б“ ЕООД, на УПИ XIII-2086 „за КОО“, ПИ с идентификатор 68134.4355.2086 и се премахва задънена улица между о.т. 156а и о.т. 156б, като се създава нов УПИ Х-2824,2086, кв. 4, м. „СПЗ Модерно предградие-Обеля“ за ПИ 68134.4355.2824 и за част от ПИ 68134.4355.2086.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ОЕСУТ № ЕС-Г-25/19.04.2022 г., т. 2 със служебни предложения: да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ; Да се представи удостоверение от СГКК – гр. София по чл. 65, ал. 2 и ал. 5 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2017г. за ССПККР; Да се представи становище от началника на РИОСВ-гр. София, относно необходимостта от провеждане на процедури по ЗООС и обяснителната записка да се авторизира от проектанта по ИПР.

Към настоящия момент кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) е изменена по отношение на ПИ 68134.4355.2086 и са нанесени ПИ с идентификатори 68134.4355.3076, 68134.4355.3077 и 68134.4355.3078.

3.6.2024 г.



ИПРЗ

Приложение:

X АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Сгласували чрез АИСНАГ:

урб. Златко Терзиев – директор на Дирекция „ТП“

арх. Кристиан Мисирджиев – началник отдел „УП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Стефка Стойчева – гл. експерт „УП“ 28.05.2024 г.



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

**ДОКЛАД
ОТ ГЕОРГИ ЕМИЛОВ ТОДОРОВ-КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“**

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Люлин“ е образувана преписка по заявления вх. № РЛН19-ТД26-905 от 17.05.19г. и РЛН19-ТД26-905-[1] от 01.10.2019г. от г-жа Биляна Атанасова, управител на „ВИВА-Б“ ЕООД, подновена със заявление вх. № РЛН24-ТД26-342 от 14.02.2024г., с искане за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията за проектен УПИ Х-2824,2086 в кв. 4 с отреждане „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“, м. СПЗ „Модерно предградие-Обеля“.

I.ОБОСНОВКА

1. „ВИВА-Б“ ЕООД е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2824 с площ 1517 кв.м. – по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-54/30.08.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК, изменени със Заповед № 18-6772/14.09.2017г. на началник СГКК-София. Имотът е с предишен идентификатор 68134.4355.1875, с площ 1596 кв.м. Правото на собственост е установено с нотариален акт № 12, том II, рег. № 7095, дело № 175/2015г., вписан в Служба по вписванията с № 77, том LXI, вх. рег. № 26857, дело № 19175 от 14.05.2015г. В Подробния устройствен план – План за регулация и застрояване на м. СПЗ „Модерно предградие-Обеля“, одобрен със Заповед № РД-09-50-60/03.02.1999г. на главния архитект на София; ИПР, ПЗ одобрен със Заповед № РД-09-50-39/10.01.2007г. на Главния архитект на София, за част от поземлен имот 68134.4355.1875 е отреден УПИ Х₁₈₇₅ „За чисто производство, складове, администрация и магазини“. Останалата част е отредена за улица – разширение на ул. „Обелско шосе“, участък О.Т.145-О.Т.146а-О.Т.156.

2. Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2086. По действащия ПУП-ИПР, одобрен със Заповед № РД-09-50-39/10.01.2007г. на Главния архитект на София, за част от ПИ 68134.4355.2086 е отреден УПИ XIII-2086 „За КОО“, а останалата част попада в предвидена, нереализирана улица О.Т. 156 – О.Т.156а – О.Т.156б. Съставени са АЧОС № 8565/10.01.2014г. и АНОС № 8564/10.01.2014г.

На основание заповед на главния архитект на Столична община № РД-09-50-785 от 09.10.2014г. е допусната устройствена процедура за ПУП-изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за кв.4, м. „СПЗ-Модерно предградие-Обеля“, касаещо УПИ X₁₈₇₅ „За чисто производство, складове, администрация и магазини“, УПИ XIII-2086 „За КОО“, премахване на загънена улица от О.Т.156а – О.Т.156б. Съгласно изработения проект се заличават УПИ X₁₈₇₅ „За чисто производство, складове, администрация и магазини“, УПИ XIII-2086 „За КОО“(по АЧОС № 8565/10.01.2014г. и част от загънената улица (по АНОС № 8564/10.01.2014г.), като се създава нов УПИ X_{2824, 2086} „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“. За общински имот 68134.4355.2086 е процедурирано изменение на кадастралната карта в съответствие с изработения проект на ПУП-ИПРЗ, като са създадени нови имоти – ПИ 68134.4355.3076, ПИ 68134.4355.3077 и ПИ 68134.4355.3078, от които ПИ 68134.4355.3077 и ПИ 68134.4355.3078 попадат в проектен УПИ X_{2824, 2086} „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“. За общинските имоти са съставени АЧОС № 10257/21.04.2022г. и АНОС № 10258/21.04.2022г. По комбинирана скица на „ГИС-София“ ЕООД реална част от частен имот с идентификатор 68134.4355.2824, с площ 1137кв.м., попада в уличната регулация.

Съгласно приложените удостоверения за градоустройствен статут, които са актуални и към настоящия момент, по Общия устройствен план и Закона за устройство и застрояване на Столична община, имотите попадат в зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги – „Пмс“ с пределно допустими показатели на застрояване: Пзастр.=50%; Кинт.=1.50; Позел. – мин. 35%

За общинските имоти в район „Люлин“ няма образувани реституционни преписки по реда на ЗСПЗЗ, ЗПИНМ, ЗВСНОИ по ЗТСУ и др. закони.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител на общинските и частния имоти, като са предложени следните пазарни стойности:

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4355.3077 с площ 99 кв. м., – частна общинска собственост(АЧОС № 10257), попадащ в границите на проектен УПИ X_{2824, 2086} кв. 4 възлиза на стойност 18 589.00 лв. (осемнайсет хиляди петстотин осемдесет и девет лева) без ДДС при цена на 1кв.м. – 187.76лв., която се равнява на 9 504.00 € (девет хиляди петстотин и четири евро) без ДДС /при цена за 1 кв. м. – 96.00 €/.**

- **поземлен имот с идентификатор 68134.4355.3078 с площ 177 кв. м., – публична общинска собственост(АНОС № 10258), попадащ в границите на проектен УПИ X_{2824, 2086} кв. 4 възлиза на стойност 33 234.00 лв. (трийсет и три хиляди двеста трийсет и четири лева) без ДДС при цена на 1кв.м. – 187.76лв., която се равнява на 16 992.00 € (шестнайсет хиляди деветстотин деветдесет и две евро) без ДДС /при цена за 1 кв. м. – 96.00 €/.**

- **реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4355.2824 с площ 1 137 кв. м. – частна собственост, попадаща в уличната регулация (О.Т.145-О.Т.146а-О.Т.156), възлиза на стойност 146 515.00 лв. (сто четиридесет и шест хиляди петстотин и петнайсет лева) без ДДС при цена на 1кв.м. – 128.86лв., която се равнява на 74 912.00 € (седемдесет и четири хиляди деветстотин и дванайсет евро) без ДДС /при цена за 1 кв. м. – 65.89 €/.**

Оценката е валидна до 25.09.2024г.

Разликата от 94 692.52лв. (деветдесет и четири хиляди шестстотин деветдесет и два лева, петдесет и две стотинки) е в полза на „ВИВА-Б“ ЕООД.

Със заявление вх. № РЛН23-ТД26-1505/14.08.2023г., депозирана нотариално заверена декларация от г-жа Биляна Атанасова – управител на „ВИВА-Б“ ЕООД, за отказ от изплащане на разликата в размер на 94 692.52 лв. в полза на Столична община.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

На основание чл. 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 и ал. 3, и чл. 21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, предлагам да бъде внесен за разглеждане от Столичния общински съвет следния проект на решение, за сключване на предварителен договор.

Приложение:



ЕКСПЕРТНА
ОЦЕНКА.pdf



Актуализация на
оценка.pdf



ПРЕПИСКА.pdf



ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА
СЪГЛАСИЕ.pdf



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx

С уважение,

22.4.2024 г.

X

Георги Тодоров

КМЕТ НА РАЙОН „ЛЮЛИН“- СО

Съгласували чрез АИС на район „Люлин“:

Георги Гочев

зам.-кмет на район „Люлин“- СО

М. Василева

началник на отдел УОСЖФ

Изготвил чрез АИС на район „Люлин“

Елена Борисова

гл. спец. отдел УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 гр. София, ул. "Московска" №33; тел. 93 77 591; факс 98 70 855
e-mail info@sofiacoucil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2024 година

ЗА: Сключване на договор по чл. 77, ал. 1 и ал. 3 и чл. 38 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост.

НА ОСНОВАНИЕ: Процедура по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, за изменение на ПУП – ИПРЗ за УПИ Х_{2824, 2086} „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“ от кв. 4, м. СПЗ „Модерно предградие-Обеля“; чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3, от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, по преписка № РЛН24-ТД26-342 от 14.02.2024г. на район „Люлин“.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

I. Дава съгласие поземлен имот 68134.4355.3078, с площ 177.00 кв. м.- публична общинска собственост, за който е съставен АПОС № 10258/21.04.2022г., включен в границите на проектен УПИ Х-2824,2086 – „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“ в кв. 4, м. СПЗ „Модерно предградие-Обеля“, да бъде обявен от публична в частна общинска собственост.

II. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на м. СПЗ „Модерно предградие-Обеля“, одобрен със Заповед № РД-09-50-60/03.02.1999г. на главния архитект на София; ИПР, ПЗ одобрен със Заповед № РД-09-50-39/10.01.2007г. на Главния архитект на София, за създаване на нов УПИ Х_{2824, 2086} „За чисто производство, складове, магазини, общежитие и подземни гаражи“ от кв. 4, за премахване на задънена улица от О.Т.156а – О.Т.156б и сключване на предварителен договор, като:

1. Столична община прехвърли на „ВИВА-Б“ ЕООД:

- ПИ 68134.4355.3077 с площ 99.00 кв. м, попадащ в проектен УПИ Х-2824,2086 в кв. 4, с определена пазарна цена в размер на 18 589.00лв. (осемнайсет хиляди петстотин осемдесет и девет лева) без ДДС, при цена за 1 кв. м. – 187.76 лв. която се равнява на 9 504 € (девет хиляди петстотин и четири евро/ без ДДС, при цена на 1кв.м. – 96.00 €.

- ПИ 68134.4355.3078 с площ 177.00 кв. м, попадащ в проектен УПИ Х-2824,2086 в кв. 4, с определена пазарна цена в размер на 33 234.00лв. (трийсет и три хиляди двеста трийсет четири лева) без ДДС, при цена за 1 кв. м. – 187.76 лв. която се

равнява на 16 992 € (шестнайсет хиляди деветстотин деветдесет и две евро/ без ДДС, при цена на 1кв.м. – 96.00 €.

2. „ВИВА-Б“ ЕООД да прехвърли на Столична община

- реална част от ПИ 68134.4355.2824 с площ 1 137.00 кв. м, попадаща в уличната регулация, участък О.Т.145 – О.Т.146а – О.Т.156 (по ул. „Обелско шосе“), с определена пазарна цена в размер на 146 515.00лв. (сто четиридесет и шест хиляди петстотин и петнайсет лева) без ДДС, при цена за 1 кв. м. 128,86 лв., която стойност се равнява на 74 912.00€ (седемдесет и четири хиляди деветстотин и дванайсет евро/ без ДДС, при цена за 1кв.м. 65.89 €.

Оценката е валидна до 25.09.2024г.

Разликата от 94 692.52лв. (деветдесет и четири хиляди шестстотин деветдесет и два лева петдесет и две стотинки) е в полза на „ВИВА-Б“ ЕООД.

С нотариално заверена декларация вх. № РЛН23-ТД26-1505 от 14.08.2023г. г-жа Биляна Атанасова, управител на „ВИВА-Б“ ЕООД, се отказва от изплащане на разликата в размер на 94 692.52лв. в полза на Столична община.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор по актуални пазарни цени към датата на подписване на договора, но не по-ниски от определените пазарни цени по точка II.

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 /

22.4.2024 г.

X Васил Николов

г.л. юрисконсулт, район "Люлин"