



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

главен архитект на СО
11.06.2025

ЪОВ
ОЛИЧЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

**ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: доклад с рез.№ СОА24-ВК08-6088/24.04.2024г. от Кмета на район „Люлин“, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно процедура за изменение на план за регулация, в териториалния обхват на УПИ I „за ОЖС“, кв.20, м.,ж.к.Люлин-разширение-запад“, район „Люлин“, гр.София.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация 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 относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Пламен Георгиев, за провеждане на процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с Решение по т.10 от Протокол № ЕС-Г-16/05.03.2024г. на ОЕСУТ, с което е приет проект за изменение на план за регулация и застрояване, в териториалния обхват на УПИ I „за ЖС“, кв.20, м.,ж.к.Люлин-разширение-запад“, в който попадат реални части от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.787 и поземлен имот с идентификатор 68134.4354.562.

Изработването на проекта за изменение на плана за регулация и застрояване в посочения териториален обхват е разрешено със Заповед № РА50-РА50-83/31.01.2022г. на Главния архитект на Столична община.

Съгласно изработения проект се променят границите на УПИ I-„за ЖС“, кв.20, м.„Люлин-разширение-запад“, като се образува нов УПИ VIII-562, 787, в обхвата на който попадат:

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.796, с проектна площ от 170 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.562 – собственост на Пламен Георгиев;

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.798, с проектна площ от 175 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.787 – частна общинска собственост.

Останалата част от поземлен имот с идентификатор 68134.4354.562, с площ 72 кв.м., съставляваща поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.797, която не влиза в обхвата на новообразувания урегулиран поземлен имот, остава в УПИ I-„за ЖС“, кв.20 м.„Люлин-разширение-запад“, с площ от 15 335 кв.м.

Кметът на район „Люлин“ предлага Столичен общински съвет да даде съгласие за:

-изменение на плана за регулация и застрояване, в съответствие с посоченото решение на ОЕСУТ;

-Столична община да придобие от Пламен Георгиев възмездно правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.797, с проектна площ от 72 кв.м., с оглед на факта, че голяма част от имотите, попадащи в УПИ I-„за ЖС“, кв.20, м.„Люлин-разширение-запад“ са общинска собственост;

-Столична община да прехвърли на Пламен Георгиев възмездно правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.798, с проектна площ от 175 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ VIII-562,787, кв.20, м. „Люлин-разширение-запад“.

Пламен Георгиев е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4354.562, с площ от 242 кв.м., находящ се в гр.София, район „Люлин“, ж.к.„Люлин“, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 03, том VI, рег.№ 053, дело № 03/2014г. на Нотариус Стойка Пашова, с рег.№ 045 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр.София, вх.рег.№ 1422, том II, имотна партида № 254708.

Столична община е собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.798, с проектна площ от 175 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ VIII-562,787, кв.20, м. „Люлин-разширение-запад“, находящ се в гр.София, район „Люлин“, ж.к.„Люлин“, съгласно Акт за частна общинска собственост № 10322/10.04.2023г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 43335, том CVIII, имотна партида № 845916.

С писмо изх.№ СОА24-ВКО8-6088/3/15.05.2024г. на Столична община е изискано от Кмета на район „Люлин“ да предостави удостоверение за наличие/липса на предявени реституционни претенции по реда на ЗСПЗЗ и по другите реституционни закони, по отношение на имотите, предмет на внесения доклад, както и други документи, относими към същите.

Видно от писмо с изх.№ РЛН24-ВКО8-1149/3/21.06.2024г. на СО-район „Люлин“ по отношение на имотите, предмет на доклада, не са налице предявени реституционни претенции по реда на ЗВСНОИ.

Допълнително, към образуваната в Столична община преписка са приложени писма с изх. №№ РД-12-04-7559-1/31.05.2024г. и РД-12-04-10954-1/06.08.2024г. на Общинска служба по земеделие „Западна“, съгласно които общинския имот, описан по-горе, идентичен с ПИ № 5100072, кадастрален лист № 214 по помощен план на

земище Филиповци, подлежи на възстановяване по реда на ЗСПЗЗ. В тази връзка, с оглед бъдещото разпореждане с имота, с писмо изх.№ СОА24-ВК08-6088/7/16.08.2024г. на Столична община, от районната администрация е изискано да се установи по безспорен начин липсата или наличието на предявени реституционни претенции по реда на ЗСПЗЗ към общинския имот, предмет на сделката.

В отговор Кметът на район „Люлин“ посочва с писмо изх.№ РЛН24-ВК08-1149/6/07.02.2025г., че от Общинската служба по земеделие няма постановено решение за възстановяване на право на собственост по реда на ЗСПЗЗ, както и че в районната администрация няма постъпили заявления за издаване на удостоверение по чл.13, ал.4 и ал.5 от ППЗСПЗЗ, с оглед на което имот № 5100072 е общинска собственост.

В доклада е посочено, че съгласно удостоверение на Главния архитект на район „Люлин“ новообразуваният УПИ VIII-562,787 попада в смесена многофункционална зона – „Жк“, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване – 40%;
- максимален кинт – 3,0;
- максимална кота корниз – 26 м. за жилищни сгради; 32 м. за обществени сгради;
- минимална озеленена площ – 40%.

От „СОФИНВЕСТ“ ЕАД – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, са изготвени пазарни оценки на имотите, предмет на сделката, както следва:

- на общинския поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.798, с проектна площ от 175 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ VIII-562,787, кв.20, м. „Люлин-разширение-запад“ – 72 046 /седемдесет и две хиляди четиридесет и шест/ лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 411,69 лева без ДДС);

- на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.797, с проектна площ от 72 кв.м., собственост на Пламен Георгиев, попадащ в УПИ I „за ЖС“, кв.20, м.,ж.к.Люлин-разширение-запад“ – 29 642 /двадесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и два/ лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 411,69 лева без ДДС).

Срокът на валидност на изготвените пазарни оценки е до 27.09.2025г.

В проекта на решение следва да бъде направена следната редакция:

- в точка 2 след текста „УПИ VIII-562,787, кв.20, м. „Люлин-разширение-запад“ да се добави текста „за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 10322/10.04.2023г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 43335, том CVIII, имотна партида № 845916“.

Посочените в проекта на решение правни основания (чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост; чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията; чл.77, ал.1, и ал.3 от Наредбата за общинската собственост) са правилни. Необходимо е същите да бъдат допълнени с разпоредбата на чл.15, ал.3 от Закона за устройство на територията, а разпоредбите на чл.199, ал.1 от Закона за устройство на територията, чл.79, ал.1, и ал.5 от Наредбата за общинската собственост следва да отпадат като несъотносими към проекта на решение.

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за изменение на плана за регулация и застрояване, съобразно решението на ОЕСУТ, както и за сключване на предварителен договор, а в последствие и на окончателен договор

между Столична община и заявителя за прехвърляне на правото на собственост върху посочените по-горе имоти.

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

С уважение,

С уважение,

06.06.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "Л ЮЛИН"

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ ГЕОРГИ ТОДОРОВ- КМЕТ НА РАЙОН "ЛЮЛИН"

Относно: Процедура по чл. 15, ал.5 от Закона за устройство на територията за одобряване на ПУП-ИПРЗ за образуване на нов УПИ VIII-562,787, кв. 20, м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

I. ОБОСНОВКА

В Столична община-район „Люлин“ е образувана преписка с вх. № РЛН23-ГР94-1252/08.03.2023 г. по заявление от Пламен Георгиев за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за създаване на нов УПИ VIII-532,787, кв. 20, м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“, допуснато със Заповед № РА50-83/31.01.2022 г. на главен архитект на Столична община.

Разработката попада в обхвата на ПУП-ПРЗ на м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“, одобрен със Заповед № РД-50-09-159/13.04.1984 г. на главен архитект на София.

Изменението на плана за регулация и застрояване засяга УПИ I-за ОЖС, кв. 20 с образуване на нов УПИ VIII-562, 787, в обхвата на който попадат част с площ 170 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.4354.562, целият с площ 242 кв.м. - собственост на заявителя, и част с площ 175 кв.м. от ПИ с идентификатор 68134.4354.787, целият с площ 36837 кв.м.-частна общинска собственост. Остатъчната част от ПИ 68134.4354.562 с площ 72 кв.м., която не влиза в обхвата на нов УПИ VIII-562,787 остава в съществуващ УПИ I-„за ЖС“, кв. 20.

Съгласно изготвената скица-проект № 15-375187-05.04.2023 г. за изменение на КKKP за поземлени имоти 68134.4354.562 и 68134.4354.787 за частта с площ 72 кв.м. от ПИ 68134.4354.562, която попада в УПИ I-„за ЖС“ е отреден проектен идентификатор

68134.4354.797, а за частта с площ 175 кв.м. от ПИ 68134.4354.787, която попада в новопроектиран УПИ VIII-562,787" е отреден проектен ПИ 68134.4354.798, за която е съставен акт за частна общинска собственост № 10332/10.04.2023 г., вписан в Служба по вписванията на 23.06.2023 г. с № 160, том CVIII, вх.рег.4335, им. парт. 845916.

Заявителят е собственик на поземлен имот с кадастрален идентификатор 681364.4354.562, за което е приложен нотариален акт, вписан в Служба по вписванията на 20.01.2014 г. с № 131, том II, вх. р. 1422, д.798/2014 г.

Предвид обстоятелството, че ПИ 68134.4354.562 и ПИ 68134.4354.787 са на различни физически и юридически лица, за одобряването на нов УПИ VIII е необходимо сключване на предварителен договор оп чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

От издадено удостоверение на гл. архитект на Район „Люлин“ относно градоустройствения статут е видно, че новопроектираният УПИ VIII-562,787 попада в смесена многофункционална зона – „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.стр.)/32 (за общ.стр.)

В имота няма съществуваща сграда. Със застроителния план се предвижда изграждането на свободностояща 3-етажна сграда (при Нкк≤10м).

След възлагане на лицензиран оценител са изготвени пазарни оценки от „СОФИНВЕСТ“ ЕООД на частта от общинския имот, попадаща в новопроектиран УПИ VIII-562,787 и частта от частния имот, попадаща в УПИ I-ЖС, като предложената пазарна оценка е както следва:

1. За частния проектен ПИ 68134.4354.797 с проектна площ 72 кв.м., попадащ в УПИ I-ЖС, предложената пазарна оценка е в размер на 29642 (двадесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и два) лева (15156 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 411,69 лева (210,50 евро).
2. За общинския проектен ПИ 68134.4354.798 с проектна площ 175 кв.м., попадащ в новопроектирания УПИ VIII-562,787, предложената пазарна оценка е в размер на 72046 (седемдесет и две хиляди и четиридесет и шест) лева (36837 евро) без ДДС. Цена на 1 кв.м. е 411,69 лева (210,50 евро).

Оценката е изготвена на 20.09.2023 г. с валидност до 20.03.2024 г., но с удължена валидност до 25.09.2024 г., съгласно представеното становище от сертифицирания оценител. Данъчната оценка на общинския имот с проектен идентификатор 68134.4354.798 е в размер на 6557,10 лв.

Разликата в полза на общинския имот в размер на 42404 (четиридесет и две хиляди, четиристотин и четири) лева без ДДС

се дължи от заявителя Пламен Георгиев.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Район „Люлин“ счита, че е целесъобразно да бъде сключен предварителен договор съгласно Заповед № РА50-83/31.01.2022 г. на главен архитект на Столична община на основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Приложение:

					
заявление РЛН23-ГР94-1252.рс	AOC 10332.pdf	скица-проект.pdf	Заповед РА50-83 от 31.01.2023.pdf	удостоверение градоустройствен с	експертна оценка.pdf
					
Проект за решение-Люлин раз					

С уважение,

22.4.2024 г.

X Георги Тодоров

Кмет на СО-район „Люлин“

Д-р П. Зарев
зам.-кмет на СО-р-н Люлин

инж. Г. Гочев
зам.-кмет на СО-р-н Люлин

М. Василева
Н-к отдел УОСЖФ

Изготвил чрез АИС на район „Люлин“:

М. Филипова - Митова
гл. експерт УОСЖФ



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, вл. 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 _____ 202__ година

Процедура по чл. 15, ал.5 от Закона за устройство на територията за одобряване на ПУП-ИПР за образуване на нов УПИ VIII-562,787, кв. 20, м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“

На основание чл. 35, ал. 4, т .2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал. 1 и ал. 3, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията 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 подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“ за създаване на нов УПИ VIII-562,787, кв. 20, допуснато със Заповед № РА50-83/31.01.2022 г. на главен архитект на Столична община.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор, като:

1. Столична община придобие от Пламен Георгиев поземлен имот с проектен идентификатор 68134.4354.797 с проектна площ 72 кв.м., попадащ в УПИ I-„за ЖС, кв. 20, м. „ж.к. Люлин-разширение-запад“ по предложената пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, в размер на 29642 (двадесет и девет хиляди шестстотин четиридесет и два) лева без ДДС.

2. Столична община прехвърли на Пламен Георгиев правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор ПИ **68134.4354.798** с проектна площ **175** кв.м., попадащ в новопроектирания УПИ VIII-562,787, кв. **20**, м. „люлин-разширение-запад“ по предложената пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, в размер на **72046** (седемдесет и две хиляди и четиридесет и шест) лева без ДДС.

3. Разликата в цените в полза на общинския имот в размер на **42404** (четиридесет и две хиляди, четиристотин и четири) лева без ДДС следва да бъде заплатена на Столична община от Пламен Георгиев.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план-план за регулация и застрояване и изпълнение на клаузите на предварителния договор, да сключи окончателен договор за прехвърляне на собствеността на имотите по т.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/



Невалиден подпис

X **Лидия Праматарска**

старши юрисконсулт при СО-район "Люл...

СЪГЛАСУВАЛ: