



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

5.6.2024 г.

X СОА24-ВК08-6593-[2]/05.0...

пер. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
и
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад №СОА24-ВК08-6593-[1]/ 17.05.2024 г. на Кмета на район „Кремиковци“ и Драгомир Иванов – общински съветник, за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 17, 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 № СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С Доклад № СОА24-ВК08-6593-[1]/17.05.2024 г., Кметът на район „Кремиковци“ и г-н Драгомир Иванов – общински съветник, са внесли проект за решение, относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 (сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост на общински поземлен имот с идентификатор 07140.8104.1013) 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.

Преписката е образувана в район „Кремиковци“ по заявление на Емилия Славова (чрез упълномощено от нея лице – Слави Славова), в качеството ѝ на собственик на поземлен имот с идентификатор 07140.8104.302, находящ се в гр. Бухово, район „Кремиковци“, за който с изменението на подробния устройствен план се отрежда нов УПИ III–302, 1013 „за складове и офиси“, кв. 45а, м. „Бухово“. Искането на заявителя е за приемане на ПУП–ИПРЗ относно гореописания урегулиран поземлен имот, в който попадат нейният собствен имот и поземлен имот с идентификатор 07140.8104.1013 – общинска частна собственост.

Видно от Нотариален акт за покупко–продажба на недвижим имот №37, том I, рег. №2800, дело №35 от 02.09.2011 г. (вписан в Служба по вписванията) на Нотариус Радостина Михайлова – вписан с рег. №098 на Нотариалната камара, заявителя Емилия Славова е собственик на ПИ с идентификатор 07140.8104.302, с площ съгласно документ за собственост от 3, 183 дка.

От друга страна Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 07140.8104.1013, с площ от 149 кв. м., за който е съставен Акт за частна общинска собственост (АЧОС) с №3291/19.04.2019 г., на СО, район „Кремиковци“, вписани в Службата по вписвания.

Съгласно становище от Главния архитект на район „Кремиковци“ с № РКР22–ВК66–591–[1]/2022 г., общинският имот е извън регулация, като се намира в строителните граници на гр. Бухово. За тази територия няма одобрен ПУП–ПРЗ.

Видно от Заповед №РА50–263/ 16.03.2022 г. на Главния архитект на Столична община е дадено разрешение да се изработи проект за ПУП–ПРЗ с териториален обхват ПИ с идентификатори 07140.8104.302 и 07140.8104.1013 по КККР на гр. „Бухово“, район „Кремиковци“. Предложеното изменение се състои в образуване на нов УПИ III–302, 1013, „за складове и офиси“, кв.45а, м. „Бухово“, по допуснатата устройствена процедура, съгласно решение на ОЕСУТ. Проектът е изготвен и приет с Протокол №ЕС–Г–82/31.10.2023 г. на ОЕСУТ, като е открита процедура по сключване на предварителен договор по чл.17, ал.5 от ЗУТ между Столична община и заявителя.

По действащия Общ устройствен план на СО, имотите попадат в устройствена зона „Пмс“, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 50%, максимален кинт 1,5, мин. Озеленена площ 35%.

Видно от доклада на Кмета на район „Кремиковци“, за поземлен имот с идентификатор 07140.8104.1013 няма предявени реституционни претенции.

За приключване на процедурата по одобряване на изготвеното изменение е необходимо да се сключи предварителен договор, с който Столична община се задължава да прехвърли правото на собственост върху общински имот с идентификатор 07140.8104.1013, който се придава към частния урегулиран

поземлен имот, по актуална пазарна оценка, но не по-ниска от пазарната оценка, определена от сертифицирания оценител.

В тази връзка е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител – инж. Зорина Бояджиева, съгласно която пазарната стойност на общински имот с идентификатор 07140.8104.1013 (с площ от 149 кв. м.), който се придава към новообразувания УПИ III-302, 1013, е в размер на 21 303,00 лв. (двадесет и една хиляди триста и три лева, 00 стотинки) без ДДС, или по 143,00 лв./ кв. м (сто четиридесет и три лева, 00 стотинки/ кв. м).

Правното основание чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията следва да се замени с чл. 17, ал. 5 във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията.

В тази връзка, предлагаме текстът „Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор по реда на ЗУТ...“, посочен в точка II от проекта за решение, да придобие следното съдържание „Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по реда на чл. 17 ал. 5 във връзка с ал. 3 от ЗУТ, а след влизане в сила на плана и окончателен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ.“

Считаме, че следва част от посочените правни основания следва да се заличат, а именно чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, а посочения чл. 17, ал. 2 т.3 от Закона за устройство на територията да се замени с чл. 17, ал. 2, т. 2 от Закона за устройство на територията, като последния член се измени и в текста на точка “ I ”, ред втори в Решението.

Правните основания, а именно: 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Решения на СОС по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

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

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

5.6.2024 г.

5.6.2024 г.

X Иван Василев

Иван Василев
зам.кмет на Столична община**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

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: Калоян Цветков



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „КРЕМИКОВЦИ“

София, кв. Ботунец, п.к. 1870, тел. 994 54 91, факс 994 52 57; e – mail : sokre@abv.bg

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ЛИЛИЯ ДОНКОВА – КМЕТ НА РАЙОН "КРЕМИКОВЦИ"
И ДРАГОМИР ИВАНОВ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК ОТ МК "ПРОДЪЛЖАВАМЕ ПРОМЯНАТА –
ДЕМОКРАТИЧНА БЪЛГАРИЯ (СПАСИ СОФИЯ)"

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията и прехвърляне правото на собственост върху поземлени имоти – общинска собственост, находящи се на територията на район „Кремиковци“.

На основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Кремиковци“ е образувана преписка с вх. рег. № РКР22-ГР94-476/2022г. по заявление депозирано от Слави Славоу, в качеството си на пълномощник на Емилия Славова, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ във връзка със Заповед № РА50-263/16.03.2022г. на арх. Здравко Здравков – гл. арх. на Столична община за разрешаване да се изработи проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване за поземлени имоти с идентификатори 07140.8104.1013 и 07140.8104.302 и образуван на нов УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“ в кв. 45а, м. „Бухово“, район „Кремиковци“, който да предвиди прехвърляне с договор за продажба поземлен имот, собственост на Столична община с идентификатори: 07140.8104.1013 с площ от 149 кв.м, попадащ в новопроектирания УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“ в кв. 45а, м. „Бухово“, район „Кремиковци“ съгласно приложения към заявлението Проект за ПУП.

ЕМИЛИЯ СЛАВОВА, - е собственик на следния недвижим имот, а именно :

1. Поземлен имот с идентификатор 07140.8104.302, гр. Бухово, район „Кремиковци“, местност „Брего“ по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/14.09.2010г. на изпълнителния директор на АГКК, с площ 3185 кв.м., с предназначение: Урбанизирана, с начин на трайно ползване: За друг вид производствен, складов обект. Лицето Емилия Славова притежава описания имот по силата на Нотариален акт №37, том № I, рег.№ 2800, дело №35/2011, на нотариус Радостина Михайлова, рег.№ 098 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие – района на Р.С., вписан в Агенция по вписванията с вх.рег.№37739, акт №11, т. XCIII, д.2032011/2011, имотна партида №180267.

Столична община е собственик на следния недвижим имот :

1. Поземлен имот с идентификатор 07140.8104.1013, с площ от 149 кв.м, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-60/14.09.2010г. на ИД на АГКК, находящ се в гр. Бухово, район „Кремиковци“, местност: „Брего“, предназначение: Земеделска, начин на трайно ползване: Друг вид поземлен имот без определено стопанско предназначение. Действащият ПУП за кв. 45а на местност „Бухово“ е одобрен с Решение № 2 по Протокол № 32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет.

За описания имот е съставен акт за частна общинска собственост №3291/19.04.2019г., вписан в Служба по вписванията – София с вх.рег.№ 25629/2019г., в акт с №192, том LXI, дело 19204/2019г. с имотна партида: 611509.

Общинският имот съгласно становище, издадено от гл. архитект на район „Кремиковци“-СО с № РКР22-ВК66-591-(1)/2022г., описан подробно по-горе е извън регулация, в строителните граници на територията на гр. Бухово, район „Кремиковци“. За тази територия няма одобрен ПУП-ПРЗ. Със Заповед № РА-50-263 от 16.03.2022г. на Главния архитект на Столична община е разрешено изготвяне на ПРЗ кв. 45А, нов: III-302,1013-за складове и офиси, кв. 45А, II-за спорт.

За зоната съгласно одобрен ОУП на СО имотът попада в „зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“ с индекс – Пмс, за която са определени следните градоустройствени показатели: Максимална плътност на застрояване – 50%, Макс. Кинт – 1,5, Мин. озеленяване – 35%.

В администрацията на район „Кремиковци“ няма данни за предявени реституционни претенции относно описания по-горе общинск имот.

Видно от представеното графично мотивирано предложение се предвижда урегулиране по реда на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ на ПИ с идентификатори 07140.8104.302 и 07140.8104.1013 по КККР, от които се образува нов УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“ по външните имотни граници на поземлените имоти по КК, кв. 45а, м. „Бухово“, район „Кремиковци“. Границите на нов УПИ III -302,1013 са съобразени с границите на устройствена зона Пмс.

С допълнително писмо заявителят депозира Протокол № ЕС-Г-82 от 31.10.2023г. от заседание на специализирания състав на Общинския експертен съвет по устройство на територията на който проекта е приет.

С цел осигуряване на транспортен достъп по съществуващата улична регулация на новообразуван УПИ III, в обхвата му се включва ПИ с идентификатор 07140.8104.1013-общинска собственост.

За одобряването на проекта е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ, по отношение на общинския недвижим имот, влизащ в състава на новия УПИ.


Данъчната оценка съгласно удостоверение № 7210009344/08.04.2024г., издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи отдел Общински приходи – „Кремиковци“ е 803,90 лв.

За прехвърляемия общински имот е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Зорина Бояджиева, сключила Рамков договор със Столична община и актуализация към нея изготвена на 27.06.2023г. и е със срок на валидност шест месеца, съгласно която ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, с площ 149 кв. м е оценен на 12 784 лв. /дванадесет хиляди седемстотин осемдесет и четири лева/ или 85,80 лв./кв.м. Цената е без ДДС. След изготвена актуализация на експертната оценка със срок на валидност до 15.10.2024г., поземленият имот е оценен на 21 303 лв. /двадесет и една хиляди триста и три лева/ или 143 лв./кв.м. Цената е без ДДС.


Предвид изложеното и на основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, ал. 77, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.


Приложения:

1. Проект на Решение;
2. Преписка № РКР22-ГР94-476/2022г.;
3. Заповед № РА50-263/16.03.2022г. на гл. архитект на Столична община;
4. Протокол от ОЕСУТ;
5. АОС № 3291/19.04.2019г.;
6. Кадастрална скица № 15-654592-16.06.2023г.;
7. Удостоверение за данъчна оценка;
8. Становище за градоустройствения статут;
9. Удостоверение за реституционни претенции;
10. Пазарна оценка на ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, изготвена от инж. Зорина Бояджиева;
11. Актуализация на експертна оценка на ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, изготвена от инж. Зорина Бояджиева от 27.06.2023г.;
12. Актуализация на експертна оценка на ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, изготвена от инж. Зорина Бояджиева от 15.04.2024г.;


Актуализация на
пазарна оценка (2)



АОС (1).pdf


Заповед с
мотивирано предл


кадастрална скица
(1).pdf



удостоверение за
реституционни пре



становище (1).pdf


Пазарна оценка
2024 (1).pdf



Преписка (1).pdf



Проект на
Решение (1).pdf


Протокол от
ОЕСУТ (1).pdf


Актуализация на
пазарна оценка (5)


ДО (1).pdf


кадастрална скица
(3).pdf


Пазарна оценка
Зорина Бояджиева

С уважение


Кмет на район "Илиянци"


Общински съветник в Столичен общинск...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска N 33, тел. 93 77 591, факс 98 70 855, e-mail info@sofiacouncil.bg,
http://www.sofia.council.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ от Закона за устройство на територията в обхвата на ПИ с идентификатори 07140.8104.302 и 07140.8104.1013 по ККР, от които се образува нов УПИ – план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за поземлене имоти с идентификатори 07140.8104.1013 и 07140.8104.302 за образуване на нов УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“ по външните имотни граници на поземлените имоти по КК, кв. 45а, м. „Бухово“, район „Кремиковци“.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинната собственост, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Да се съгласие да се довърши процедурата по уреждане по реда на чл. 17, ал. 2, т. 3 от ЗУТ на ПИ с идентификатори 07140.8104.302 и 07140.8104.1013 по ККР, от които се образува нов УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“ по външните имотни граници на поземлените имоти по КК, кв. 45а, м. „Бухово“, район „Кремиковци“ и прехвърляне на правото на собственост върху поземлен имот с идентификатори 07140.8104.1013 с площ от 149 кв.м, попадащ в новопроектирания УПИ III -302,1013 „за складове и офиси“.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи споразумение по реда на ЗУТ, като Столична община прехвърли на ЕМИЛИЯ СЛАВОВА правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор

07140.8104.1013 с площ от 149 кв.м., посгащ в новопроектирания УПИ III -302.1013 „за складове и офиси“ по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната сценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, със следните размери:

ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, с площ 149 кв. м – 21 303 лв. /двддсет и една хиляда триста и три лева/ или 143 лв./кв.м. Цената е без ДДС.

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ година, Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по доклад № _____ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния
общински съвет:

/Цветомир Петров /

Присъксулт на район „Кремиковци“: