



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ №33, телефонен номератор: 02/9377260, www.sofia.bg

9.9.2024 г.

X СОА24-ВК08-10126-[1]/0...

Per. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ.БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ВРИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА24-ВК08-10126/12.07.2024г. от Кмета на район „Кремиковци“ и Драгомир Иванов – общински съветник, с проект за решение до Столичен общински съвет, касаещ процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за изменение на план за регулация в териториален обхват: УПИ V-общ, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“.

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-РДО9-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Траян Тачев, с ЕГН: _____, в качеството му на собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13, за провеждане на процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с Протокол №13/17.12.2021г. на РЕСУТ-„Кремиковци“ и Заповед №РКР21-РА50-112/20.12.2021г. на Главния архитект на СО-район „Кремиковци“, с която е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП-ИПР.

С цитираната заповед е разрешено да се изработи проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – „изменение на план за регулация“ (ИПР) в следния териториален обхват: УПИ V-общ, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13 и поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.8554.1732, 68134.8554.1733 и 68134.8554.1734 по КККР, като се образуват нови УПИ V-общ и УПИ VII-13, 1586 – „за обществено обслужване и търговия“.

В новосъздадения УПИ VII-13, 1586 – „за обществено обслужване и търговия“ попадат поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13, с площ от 404 кв. м., собственост на Траян Тачев и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ от 103 кв. м., представляващ частна общинска собственост.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13, с площ от 404 кв. м., находящ се в гр. София, район „Кремиковци“, м. „Враждебна-юг“ с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №63, том I, рег. №364, нот. дело №58/04.02.2016г. на Нотариус Йонко Литовски с рег. №263 на Нотариалната камара и район на действие СРС, който акт е вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. №4866/04.02.2016г., акт №194, том X, дело №3271.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ от 103 кв. м. с Акт за частна общинска собственост №4097/03.07.2023г. на СО – район „Кремиковци“, който акт е вписан в Служба по вписванията - гр. София с вх. рег. №61316, акт №51, том CLI, дело №47235.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище на Главния архитект на район „Кремиковци“ с рег. №РКР24-ВК66-23-(1)/23.01.2024г., УПИ V-общ, кв. 78 попада в устройствена зона Смф – „Смесена многофункционална зона“, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване: 60%;
- максимален Кинт: 3,5;
- мин. озеленяване: 40%.

Съгласно одобрен ОУП на СО, част от имота попада в устройствена зона Тти – „Терени за транспортна инфраструктура“.

Преписката е комплектувана с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „Експерт оценители имоти“ ЕООД - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ от 103 кв. м. Стойността на същата е в размер на 20 690,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 200,86 лева), и е със срок на валидност - 21.09.2024г.

За по-голяма прецизност, предлагаме в проекта за решение да бъде направена следната редакция:

В точка III (трета), рег 9 (девети) **да се заличи** текстът: „издаде заповед и“.

Разпоредбата на §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, посочена като правно основание в проекта за решение **следва да отпадне**. Останалите правни

основания в проекта за решение (чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройството на територията; 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 **правилно посочени**.

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на доклада и проекта за решение от Столичен общински съвет.

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

5.9.2024 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ

Заместник-Кмет на Столична община

5.9.2024 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА

ВрИД Главен архитект на Столична община

Съгласувал чрез АИССО:

За ВрИД Директор на дирекция „Общинска собственост“: Мая Кескинова

Съгласно Заповед за заместване №СОА24-РД15-3620/23.08.2024г.

Изготвил чрез АИССО: Йоан Айдаров

/Юрисконсулт в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“/



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „КРЕМИКОВЦИ“

София, кв. Ботунец, п.к. 1870, тел. 994 54 91, факс 994 52 57; е – mail : sokre@kremikovci.org

**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: Продължаване на процедура по изменение на действащ подробен устройствен план – „Изменение на план за регулация“ (ИПР) на УПИ V-общ., кв. 78 по регулационния план на гр. София, м. „Враждебна-юг“ и сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията.

На основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 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. № РКР21-ГР94-1940(1)/2022г. по заявление депозирано от Траян Тачев, ЕГН: в качеството си на собственик на поземлен имот с идентификатор: 68134.8554.13, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка със Заповед № РКР21-РА50-112/20.12.2021г. на арх. Мартин Кафеджиян – гл. арх. на СО-район „Кремиковци“, съгласно която се разрешава изработване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация за УПИ V-общ., кв. 78 по регулационния и застроителен план на „м. Враждебна-юг“, СО р-н „Кремиковци“, одобрен с Решение № 74 по Протокол № 24/30.03.2001г. и Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ на СОС и ЧРКП за м. „Враждебна“, кв. 76, 77, 78, 79, Заповед № РД-09-50-386/13.071998г. на Главен архитект на София потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и ИПРЗ за кв. 78, УПИ VI и V, м. „Враждебна“, СО р-н „Кремиковци“, одобрен със Заповед № РКР21-РД50-53/25.06.2021г. на главен архитект на р-н „Кремиковци“.

Предложението предвижда разделянето на УПИ V-общ., кв. 78 и образуването на нови: УПИ V-общ. – в и по границите на поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1586 /проектен идентификатор: 68134.8554.1734-общинска собственост и нов УПИ VII-13,1586 „За ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78 в съответствие с имотната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13 и придаваема

част от 103 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.8554.1586/проектен идентификатор:68134.8554.1733-общинска собственост/, за която да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ. С иканото изменение се цели да се осигури достъп до уличната регулация на имота собственост на заявителя.

След издадено Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-106674-05.04.2023г. поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1586 е заличен, като от него се образуват нови обекти с проектни идентификатори: 68134.8554.1734, проектна площ 977 /АчОС № 4098/2023г.; 68134.8554.1733, проектна площ 103 кв.м /АчОС № 4097/2023г./; 68134.8554.1732, проектна площ 88 /АчОС № 4096/2023г./.

1. Траян Тачев, ЕГН: — е собственик на следния недвижим имот, а именно :

- Поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13, по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-61/27.09.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК гр. София, Столична община, район „Кремиковци“, местност „Враждебна-юг“, с площ 404 кв.м, с предназначение: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „незастроен имот за жилищни нужди“. Траян Тачев притежава описания имот по силата на Нотариален акт № 63, том № I, рег.№ 364, дело №58/2016, на нотариус Йонко Литовски, рег.№ 263 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие — района на С.Р.С., вписан в Агенция по вписванията с вх.рег.№ 4866, акт №194, т. X, дело № 3274, имотна партида: 405243.

Поземленият имот попада в УПИ V-общ., кв. 78 по застроителен и регулационен план на „м. Враждебна-юг“, СО р-н „Кремиковци“, одобрен с Решение № 74 по Протокол № 24/30.03.2001г. и Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ на СОС и ЧРКП за м. „Враждебна“, кв. 76, 77, 78, 79, ул.: О.К. 1-51-52-54-54А-55-56-57-58-46-45; ул.: О.К. 46-46А-47А-47-47Б-48-48А-49-50; ул.: О.К. 49-51; О.К. 46А-54А; О.К. 45-44-84-36-37; РД-09-50-386/13.07.1998г. на Главен архитект на София потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС и ИПРЗ за кв. 78, УПИ VI и V, м. „Враждебна“, СО р-н „Кремиковци“, одобрен със Заповед № РКР21-РД50-53/25.06.2021г. на главен архитект на р-н „Кремиковци“.

2. Столична община е собственик на следния недвижим имот :

- Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1586 по кадастралната карта и кадастралните регистри на кв. Враждебна, одобрени със Заповед РД-18-61/27.09.2010г. на ИД на АГКК и Заповед за изменение на КККР № КД-14-22-607 от 05.07.2012г. издадена от НАЧАЛНИК НА СГКК — СОФИЯ.

Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, находящ се гр. София, Столична община, район „Кремиковци“, бул. „Ботевградско шосе“, местност „VII-38-II“ е с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „незастроен имот за жилищни нужди“. Имотът попада в УПИ V-общ. и VI-1589, 1582, кв. 78 за обществено обслужване и търговия, по действащ регулационен план на м. „Ботевградско шосе“, одобрен със Заповед № 194/10.05.1982г. на Началник управление

„Архитектура и благоустройство“, действащ частичен регулационен план на м. „Враждебна“, кв. 76, 77, 78, 79, одобрен със Заповед №РД-09-50-386/13.07.1998г. на гл. архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г. на СОС, действащ регулационен план на „Враждебна-юг“, одобрен с Решение № 74 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС и Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. на СОС за поправка на ЯФГ, действащ регулационен план на м. „Триъгълника Ботевградско шосе“, одобрен с Решение № 122 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС. ИИРЗ за кв. 78, одобрен с Решение № 778 по Протокол № 44/23.11.2017г. на СОС.

За описания имот е съставен акт за частна общинска собственост №4097/03.07.2023г., вписан в Служба по вписванията – София под № 51, Вх. рег.№ 61316/31.08.2023г., том СLI, дело 47235/2023г. с имотна партуга: 854884.

Съгласно становище, издадено от гл. архитект на район „Кремиковци“ – СО с изх. № РКР24-ВК66-23-(1)/2024г. общинският имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, описан по-горе е в регулация, в строителните граници на територията на гр. София, кв. Враждебна, район „Кремиковци“. За тази територия има изготвен ПРЗ, одобрен с Решение № 74 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС, Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003г., Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г, Решение № 778 по Протокол № 44/23.11.2017г. и Заповед № РД-09-50 от 13.07.1998г. на Главен архитект на София и Заповед № РКР21-РА50-53/25.06.2021г. на Главния архитект на район „Кремиковци“.

За зоната съгласно одобрен ОУП на СО имотът попада в зона с индекс „Смесена многофункционална зона“ с индекс – Смф, за която са определени следните градоустройствени показатели: Максимална плътност на застрояване – 60%, Макс. Кинт – 3.5, Мин. озеленяване – 40%.

Част от имота съгласно одобрен ОУП на СО имота попада в зона с индекс – Тти – „Терени за Транспортна инфраструктура“.

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

В обхвата на новообразувания УПИ VII-13,1586 „За ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78 попадат поземлени имоти с идентификатор: 68134.8554.13 /собственост на заявителя/ и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1586 /общинска собственост/.

За одобряването на проекта е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за прехвърляне правото на собственост на общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ.

Данъчната оценка съгласно удостоверение №7210008606/24.01.2024г., издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи – „Кремиковци“ е 2514,70 лв.

За прехвърляемия общински имот е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител „Експерт оценители имоти“ ЕООД, сключил Рамков договор със Столична община със срок на валидност шест месеца, съгласно която ПИ с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м е оценен на 20 690 лв. /дванадесет хиляди шестстотин и деветдесет лева/ или 200,87 лв./кв.м. Цената е без ДДС.

Предвид изложеното и на основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 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. Препуска № РКР21-ГР94-1940(1)/2022г.;
3. Протокол № 13/2021г. на РЕСУТ, Заповед № РКР21-РА50-112/20.12.2021г. на гл. архитект СО-район „Кремиковци“, ведно с административната препуска;
4. АчОС № 4097/03.07.2023г.;
5. АпОС № 4096/03.07.2023г.;
6. Удостоверение за приет проект за изменение на КККР
7. Скица-проект
8. Удостоверение за данъчна оценка;
9. Становище за градоустройствения статут;
10. Удостоверение за реституционни претенции;
11. Комбинирана скица
12. Паразна оценка на ПИ с идентификатор 07140.8104.1013, изготвена от инж. М. Владимирова – „ЕКСПЕРТ ОЦЕНИТЕЛИ ИМОТИ“ ЕООД

С уважение:

ЛИЛИЯ ДОНКОВА

Кмет на район „Кремиковци“

ДРАГОМИР ИВАНОВ

Общински съветник



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.sofiacouncil.bg>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

За продължаване на процедура по изменение на действащ подробен устройствен план – „Изменение на план за регулация“ (ИПР) на УПИ V-общ., кв. 78 по регулационния план на гр. София, м. „Враждебна-юг“ и сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията. процедура за прехвърляне правото на собственост на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м, представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8554.1586 /общинска собственост/, попадащ в обхвата на новопроектирания УПИ VII-13,1586 „За ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, гр. София.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал.5 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ V-общ., кв. 78 по регулационния план на гр. София, м. „Враждебна-юг“ и образуване на нови: УПИ V-общ. – в и по границите на ПИ с идентификатор: 68134.8554.1586 /проектен идентификатор: 68134.8554.1734-общинска собственост/ и нов УПИ VII-13,1586 „За ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78 в съответствие с имотната граница на поземлен имот с идентификатор 68134.8554.13 и придаваема част от 103 кв.м от ПИ с идентификатор 68134.8554.1586 /проектен идентификатор: 68134.8554.1733-общинска собственост/.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за ИПР и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост на Траян Тачев, ЕГН: _____ върху поземлен имот с проектен идентификатор: 68134.8554.1733, проектна площ 103 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ VII-13,1586 „За

ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, гр. София – частна общинска собственост, за който е съставен АчОС №4097/03.07.2023г., вписан в Служба по вписванията – София под № 51, вх. рег.№ 61316/31.08.2023г., том СЛІ, дело 47235/2023г. с имотна партида: 854884, по цена не по-ниска от пазарната стойност, в размер на **20 690 лв.** /дванадесет хиляди шестстотин и деветдесет лева/ или **200,87 лв./кв.м.** Цената е без ДДС.

Цената е определена от Столичен общински съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

III. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на проекта за ИПР и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8554.1733, с проектна площ 103 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ VII-13,1586 „За ОБЩ. ОБСЛУЖВАНЕ И ТЪРГОВИЯ“, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, гр. София.

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 /

Юрисконсулт на район „Кремиковци“: