



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

22.5.2025 г.

X COA25-BK08-2290-[2]/22....

рег. №

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ

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

относно: доклад № COA25-BK08-2290/ 2025 г. от кмета на район „Овча Купел“ за провеждане на процедура по реда на §22, ал.1, т.1, буква „б“ от ЗР на ЗУТ, във връзка с чл.15 от ЗУТ за довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план за УПИ III-2051,2052,2053 „за жс“ и УПИ IV-2051,2052,2053 „за жс“, кв.5, местност „с.Мало Бучино“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016г. на кмета на Столична община,

изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед №РОК23-РА50-73/28.07.2023 г. и Заповед №РОК24-РД56-05/22.04.2024 г. за поправка на ОФГ на Главния архитект на район „Овча купел“ е одобрено изменение на ПУП-ИПР и ПЗ в обхвата на УПИ III-41 и УПИ IV-41, кв. 5 по плана на м.„с.Мало Бучино“, като се образуват нови УПИ III-2051,2052,2053 „за жс“ и УПИ IV-2051,2052,2053 „за жс“, без да е представен предварителен договор по чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията между собствениците на имотите /ПИ 46721.3851.2051, ПИ 46721.38514.2052, ПИ 46721.3851.2054 - собственост на заявителите и **ПИ 46721.3851.2053 - собственост на СО/**, попадащи в новообразуваните УПИ.

В обхвата на проектен УПИ III-2051,2052,2053„за жс“ попадат следните имоти: 1./ ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.369 /части от ПИ 46721.3851.2051 и ПИ 46721.3851.2052/ с проектна площ 1032 кв.м, собственост на заявителите Росица Пейчева и Мария Калчева /нот.акт №56, том I, рег.№957, дело №31/ 14.03.2016 г., вписан в СВ с вх.рег. №13060, акт № 181, том XXIX, дело №9153 и нот.акт №4, том II, рег.№2788, дело №121/ 20.07.2016 г., вписан в СВ с вх.рег. № 44172, акт № 104, том СИИ, дело №32206; 2./ **ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372 с проектна площ от 56 кв.м** /част от ПИ 46721.3851.2053/, **частна общинска собственост** /Акт за общинска собственост № 3533/ 13.08.2014 г., вписан в СВ с вх.рег.№44399, акт №92, том CVII.

В обхвата на проектен УПИ IV-2051,2052,2053„за жс“ попадат следните имоти: 1./ ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.370 /части от ПИ 46721.3851.2051 и ПИ 46721.3851.2052/ с проектна площ 1077 кв.м, собственост на заявителите Росица Пейчева и Мария Калчева /нот.акт №56, том I, рег.№957, дело №31/ 14.03.2016 г., вписан в СВ с вх.рег. №13060, акт № 181, том XXIX, дело №9153 и нот.акт №4, том II, рег.№2788, дело №121/ 20.07.2016 г., вписан в СВ с вх.рег. № 44172, акт № 104, том СИИ, дело №32206; 2./ **ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371 с проектна площ от 11 кв.м** /част от ПИ 46721.3851.2053, **частна общинска собственост** /Акт за общинска собственост № 3533/ 13.08.2014 г., вписан в СВ с вх.рег.№44399, акт №92, том CVII.

ПИ с идентификатор 46721.3851.2054 с площ от 199 кв.м, собственост на заявителите /нот.акт №56, том I, рег.№957, дело №31/ 14.03.2016 г., вписан в СВ с вх.рег. №13060, акт № 181, том XXIX, дело №9153/, за който не е проведена отчуждителна процедура, попада по действащия план за регулация в улица между о.т.7 и о.т. 8.

Съгласно доклада, за общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл. 18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени

вещни права в полза на трети лица; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Видно от удостоверение № РОК23-ГР00-504-/2/11.04.2024 г., издадено от главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване за УПИ III-2051,2052,2053 „за жс“ и УПИ IV-2051,2052,2053„за жс“, кв. 5, по ПУП, ЗУЗСО и ОУП са следните: Зона ЖМ2; плътност 25%; Кинт 0,8; Нкк 8,50, озеленяване 60%.

За предложените за разпореждане с настоящия доклад имоти е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО /Н.Д. Експерт“ ЕООД“/, с която са определени следните пазарни стойности: 1. **ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372, с проектна площ 56 кв.м,** частна общинска собственост, включен в УПИ III-2051,2052,2053„за жс“ - **8 001,00** /осем хиляди и един/ **лв.**, без ДДС, за 1 кв.м. - 142,88 лв.; 2. **ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371, с проектна площ 11 кв.м,** частна общинска собственост, включен в УПИ IV-2051,2052,2053„за жс“ - **1 572,00** /хиляда петстотин седемдесет и два/**лв.**, без ДДС, за 1 кв.м - 142,88 лв.; 3. **ПИ с идентификатор 46721.3851.2054, с площ 199 кв.м,** частна собственост, попадащ в улица - **19 374,00** /деветнадесет хиляди триста седемдесет и четири/ **лв.**, без ДДС, за 1 кв.м - 97,36 лв. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 06.06.2025 г.

Предложението на кмета на район „Овча Купел“ е СОС да даде съгласие за довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план за УПИ III-2051,2052,2053„за жс“ и УПИ IV-2051,2052,2053„за жс“, кв.5, местност „с. Мало Бучино“, като: СО прехвърли на Росица Пейчева и Мария Калчева правото на собственост върху реални части от ПИ 46721.3851.2053, съставляващи ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372 с площ от 56 кв.м и ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371 с площ от 11 кв.м, за сумата общо в размер на 9 573,00 лева; СО придобие от Росица Пейчева и Мария Калчева правото на собственост върху ПИ с идентификатор 46721.3851.2054 с площ от 199 кв.м, попадащ в улична регулация между о.т.7 и о.т.8, за сумата от 19 374,00 лева. Разликата, която СО следва да заплати на заявителите, съгласно гореописаните стойности, възлиза на 9 801,00 лева.

Съобразно чл.38, ал.1 и чл.39, ал.1 от Наредбата за общинската собственост Столичният общински съвет определя цените за придобиване и разпореждане с общински имоти и вещни права на база пазарни оценки, изготвени от оценители, сключили Рамков договор със Столична община.

С цел по-голяма прецизност, предлагаме в правните основания на проекта за решение, **преди текста:** „...чл.15, ал.5 от Закона за устройство на територията...“, **да се добави:** „...§22, ал.1, т.1, буква “б” от ЗР на Закона за устройство на територията...“.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение с предложеното допълнение са правилни и съотносими към настоящата хипотеза.

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

Приложение:



Решение 2290.doc



Доклад 2290.doc



ПУП-ИПР 2290.pdf

22.5.2025 г.

15.5.2025 г.

X Иван Василев

Зам.-кмет на Столична община

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Главен архитект на Столична община

Съгласували чрез АИССО:

Директор на ДОС: Мая Кескинова

Началник на отдел: Диян Иванов

Изготвил чрез АИССО: Елена Тонева



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, ул. "Любляна" №50

Деловодство: 0883/ 288 966;

0883/ 288 977

<https://ovchakupel.bg>

Е-mail: so_ok@ovchakupel.bg



ОВЧА КУПЕЛ

ЧРЕЗ

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ

КМЕТ НА РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ" - СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с чл. 199 от Закона за устройство на територията - за довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация по отношение на УПИ III-2051,2052,2053, за жс и УПИ IV-2051,2052,2053, за жс, кв. 5, местност „с. Мало Бучино“, район „Овча купел“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Овча купел“ е регистрирана преписка № РОК23-ГР00-504/28..12.2023 г., образувана по заявление от Мария Калчева и Росица Пейчева за сключване на договор със Столична община по реда на чл.15, ал.5 от ЗУТ, чрез придобиване право на собственост върху недвижим имот, частна общинска собственост, находящ се на ул. „Бански път“, село Мало Бучино, район „Овча купел“, представляващ ПИ с идентификатор 46721.3851.2053, с площ 67 кв.м., попадащ в границите на новообразуваните урегулирани поземлени имоти, а от друга страна - придобиване от Столична община на поземлен имот, собственост на заявителите, представляващ ПИ с идентификатор 46721.3851.2054, с площ 199 кв.м., попадащ в улична регулация.

I. ОБОСНОВКА

Докладът е в машинночетим формат, приложенията се сканират

Заявителите по преписката – Мария Калчева и Росица Пейчева се легитимират за собственици на следните поземлени имоти:

ПИ с идентификатор 46721.3851.2051, с площ 1023 кв.м.; ПИ с идентификатор 46721.3851.2054, с площ 199 кв.м. с нотариален акт № 181, том ХХІХ рег. № 13060 дело 9153 от 14.03.2016 г. и ПИ с идентификатор 46721.3851.2052, с площ 1085 кв.м., нотариален акт № 104 том СІІІ рег. № 44172 дело 32206 от 20.07.2016 г.

Столична община е собственик и ПИ с идентификатор 46721.3851.2053, с площ 67 кв.м., актуван с акт за частна общинска собственост (АОС) № 3533/13.08.2014 г., вписан по надлежния ред в службата по вписвания с № 92 том СVІІ вх. рег. № 44399 от 04.09.2014 г.

Подробния устройствен план е одобрен със Заповед № 132/05.01.1989 г. на Председателя на ИК на СНС; ИПР, одобрено със Заповед № РД-09-50-725/25.05.2011 г. на Главния архитект на София.

Със Заповед № РОК23-РА 50-73/28.07.2023 г. и Заповед № РОК24-РД56-05/22.04.2024 г. на Главния архитект на район „Овча купел“ (за поправка на ОФГ), е одобрено изменение на ПУП-ИПР и ПЗ в обхвата на УПИ ІІІ-41 и УПИ ІV-41, кв. 5 като се образуват нови УПИ ІІІ-2051,2052,2053,жс и УПИ ІV-2051,2052,2053,жс, без да е представен предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията между собствениците на имотите, попадащи в новообразуваните урегулирани поземлени имоти (ПИ 46721.3851.2051, ПИ 46721.3851.2052, ПИ 46721.3851.2054-собственост на заявителите и ПИ 46721.3851.2053-собственост на Столична община).

В съответствие с границите на новообразувани УПИ ІІІ-2051,2052,2053, за жс и УПИ ІV-2051,2052,2053, за жс, е изготвена скица –проект, като имотите на заявителите и имотът на Столична община са нанесени с проектни идентификатори, както следва:

ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.369, площ 1032 кв.м.;

ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372, площ 56 кв.м. (реална част от ПИ 46721.3851.2053), двата имота са включени в УПИ ІІІ-2051,2052,2053,жс;

ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.370, с площ 1077 кв.м.

ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371, с площ 11 кв.м. (реална част от ПИ 46721.3851.2053), включени в УПИ ІV-2051,2052,2053,жс;

В улична регулация е включен ПИ с идентификатор 46721.3851.2054, площ 199 кв.м.

Предлагам Кметът на Столична община да издаде заповед и да се сключи договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, като Столична община
Докладът е в машинночетим формат, приложенията се сканират

прехвърли правото на собственост върху ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372, площ 56 кв.м. (реална част от ПИ 46721.3851.2053), включен в УПИ III-2051,2052,2053,жс. и ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371, с площ 11 кв.м. (реална част от ПИ 46721.3851.2053), включен в УПИ IV-2051,2052,2053,жс, а Столична община да придобие правото на собственост върху ПИ 46721.3851.2054, площ 199 кв.м., включен в улица.

За общинския имот няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл. 18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица; имотът не влиза в капитала на общински дружества.

Съгласно удостоверение № РОК23-ГР00-504-/2/11.04.2024 г., издадено от главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване за УПИ III-2051,2052,2053 ,за жс и УПИ IV-2051,2052,2053, за жс, кв. 5 , според ПУП и ЗУЗСО и ОУП, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС са:

Зона Жм2; плътност 25%; Кинт 0,8; Нкк 8,50, озеленяване 60%.
Приложено е удостоверение за данъчна оценка № 7202073837/06.01.2025 г.

По възлагателно писмо № РОК23-ГР00-504-/4/24.10.2024 г., за поземлените имоти, предмет на разпоредителната сделка, е изготвена пазарна оценка от лицензиран оценител, сключил рамков договор със Столична община – „Н.Д. Експерт“ ЕООД, както следва:

1.ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.372, с проектна площ 56 кв.м., частна общинска собственост, включен в УПИ III-2051,2052,2053,жс.

Пазарната стойност е в размер на 8 001,00 (осем хиляди и един)лв. или 4 091,00(четири хиляди и деветдесет и едно)евро.

Стойност за 1 кв.м. 142,88(сто четиридесет и два лева и осемдесет и осем ст.)лв. или 73,05(седемдесет и три)евро.

2.ПИ с проектен идентификатор 46721.3851.371, с проектна площ 11 кв.м., частна общинска собственост, включен в УПИ IV-2051,2052,2053,жс.

Пазарната стойност е в размер на 1 572,00 (хиляда петстотин седемдесет и два)лв. или 804,00(осемстотин и четири)евро.

Стойност за 1 кв.м. 142,88(сто четиридесет и два лева и осемдесет и осем ст.)лв. или 73,05(седемдесет и три)евро.

3.ПИ с идентификатор 46721.3851.2054, с площ 199 кв.м., частна собственост, попадащ в улица.

Пазарната стойност е в размер на 19 374,00 (деветнадесет хиляди триста седемдесет и четири)лв. или 9 906,00(девет хиляди деветстотин и шест)евро. Стойност за 1 кв.м. 97,36(деветдесет и седем лева и тридесет и шест ст.)лв. или 49,78(четиридесет и девет и седемдесет и осем)евро.

Докладът е в машинночетим формат, приложенията се сканират

Стойностите са без включен ДДС.

Дата на изготвяне на оценката:

06.12.2024 г., валидна до 06.06.2025 г. (шест месеца).

Предвид влезлия в сила ПУП – ИПРЗ, за приключване на процедурата по чл.15, ал. 5 от ЗУТ, е необходимо да се издаде заповед и склучи окончателен договор за прехвърляне правото на собственост по пазарни цени.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

Правната възможност за осъществяване на сделката между страните е предвидена по реда чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, 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.

Приложение:

1. Заявление № РОК23-ГР00-504/28.12.2023 г.
2. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 56/14.03.2016 г.
3. Нотариален акт за покупко-продажба на недвижими имоти № 4/20.07.2019 г.
4. Проект за изменение на ПУП – план за регулация
5. Заповед № РОК23-РА50-73/28.07.2023 г. за одобряване на ИПР и ПЗ
6. Заповед № РОК24-РД56-05/22.04.2024 г. за поправка на ОФГ
7. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност от м.12.2023 г.
8. Скица-проект № 15-1055948/17.10.2024 г.
9. Акт за общинска собственост № 3533/13.08.2014 г.;
10. Скица на общинския имот
11. Скици на частните имоти – № 15-102501/09.03.2017 г.; № 15-102506/09.03.2017 г.; № 15-102515/09.03.2017 г.
12. Удостоверение за данъчна оценка № 7202073837/06.01.2025 г.
13. Удостоверение за параметрите на застрояване – № РОК23-ГР00-504/2/11.04.2024 г.
14. Възлагателно писмо № РОК23-ГР00-504/4/24.10.2024 г. на район „Овча купел“
15. Пазарна оценка, издадена от „Н.Д. Експерт“ ЕООД

С УВАЖЕНИЕ ,

X

Ангел Стефанов
Кмет на район "Овча купел"

изготвил:

/инж. Весела Серафимова/ , нач. отдел „УОСЖФТД“

Докладът е в машинночетим формат, приложенията се сканират



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

ЗА: Довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и образуване на нови УПИ III-2051,2052,2053, за жс и УПИ IV-2051,2052,2053, за жс, кв. 5, м. „с. Мало Бучино“, район „Овча купел“.

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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план за м. "село Мало Бучино", кв. 5, чрез образуване на нови УПИ III-2051,2052,2053, за жс и УПИ IV-2051,2052,2053, за жс, като Столична община прехвърли на Мария

Калчева и Росица

Пейчева правото на собственост

върху:

1.1.,поземлен имот с проектен идентификатор 46721.3851.372, и проектна площ 56 кв.м., включен в новообразуван УПИ III-2051,2052,2053, за жс, кв. 5 и

1.2. поземлен имот с проектен идентификатор 46721.3851.371, и проектна площ 11 кв.м., включен в новообразуван УПИ IV-2051,2052,2053, за жс, кв. 5,

като двата имота представляват реални части от поземлен имот с идентификатор 46721.3851.2053, площ 67 кв.м., актуван с АчОС № 3533/13.08.2014 г., вписан в службата по вписвания с № 92 том CVII вх. рег. № 44399 от 04.09.2014 г., срещу актуална пазарна цена общо за двата имота, не по-ниска от 9 573,00(девет хиляди петстотин седемдесет и три)лева, без ДДС, равностойността на 4 895,00(четири хиляди осемстотин деветдесет и пет)евро, без ДДС.

2. Столична община да придобие собствеността върху поземлен имот с идентификатор 46721.3851.2054, площ 199,00 кв.м., собственост на Мария Калчева и Росица Пейчева, включен в улица, за сумата от 19 374,00(деветнадесет хиляди триста седемдесет и четири)лв. без ДДС, равностойността на 9 906,00(девет хиляди деветстотин и шест)евро, без ДДС;

3. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед, а след влизане в сила на подробния устройствен план, да сключи окончателен договор за прехвърляне на собственост 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

Настоящото решение е прието на ___ заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025 г., Протокол № _____, точка_____ от дневния ред, по доклад № _____ 2025 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на

Столичен общински съвет

/Цветомир Петров/

Съгласувал:

X

Зорница Кондакова
началник отдел "ПАИОГРЧ"