



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

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

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА25-ВК08-2777/20.02.2025г., и постъпил нов проект за решение с писмо с рег. № СОА25-ВК08-2777-/1//01.04.2025 г., от Кмета на район „Панчарево“, касаещ процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за одобряване на ПУП-ИПРЗ за образуване на нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“ и изменение на плана за уличната регулация (ИПУР), кв.№8, с. Плана, район „Панчарево“.

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 внесенния доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Валентин Антоф, в качеството му на собственик на поземлени имоти с идентификатори 56624.7203.755 и 56624.7203.756, находящи се в с. Плана, район „Панчарево“, за провеждане на процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с Протокол №ЕС-Г-59/01.08.2023г. на ОЕСУТ, с който е приет изготвеният проект за ПУП-ИПР за образуване на нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 – за „КОО“, УПИ XIV-321 – за „КОО“ и изменение на плана за уличната регулация (ИПУР), кв.№8, с. Плана, район „Панчарево“.

Заявителят се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 56624.7203.755 с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 94, том LLLXIII, дело № 31909/1997 г. на Нотариус Димитър Танев с район на действие СРС, а като собственик на поземлен имот с идентификатор 56624.7203.756 – с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 122, том II, рег. № 5446, нот. дело №293/21.03.2007г. на Нотариус Стоилка Ненкова с рег. №274 на Нотариалната камера и район на действие СРС.

В новосъздадения УПИ XII-321, 756 – „за търговия и услуги“ с площ 860 кв.м. попадат поземлени имоти с проектни идентификатори 56624.7203.2053, с проектна площ 739 кв.м. – общинска собственост, и 56624.7203.2054, с проектна площ 121 кв.м. – собственост на Валентин Антоф. Частният имот представлява придаваема част към УПИ XII-321, 756 – „за търговия и услуги“.

В новосъздадения УПИ XIII- 755, 756, 321, 1150 – „За КОО“, с площ 1869 кв.м. попадат поземлени имоти с проектни идентификатори 56624.7203.2055, с проектна площ 1292 кв.м. – собственост на Валентин Антоф, 56624.7203.2052, с проектна площ 540 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 56624.7203.1150, с площ 37 кв.м. – общинска собственост. Последните два имота – общинска собственост представляват придаваеми части към УПИ XIII- 755, 756, 321, 1150 – „За КОО“.

Поземлени имоти с проектни идентификатори 56624.7203.2054 и 56624.7203.2056, съставляват реални части от поземлен имот с идентификатор 56624.7203.756, съгласно приложени по преписката комбинирана скица и скица-проект.

Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2058, с проектна площ 20 кв.м., попадащ в уличната регулация, съставлява реална част от поземлен имот с идентификатор 56624.7203.755.

Столична община е собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2052, с проектна площ от 540 кв. м., съгласно Акт за частна общинска собственост №7433/28.05.2024 г. на СО – район „Панчарево“, а на поземлен имот с идентификатор 56624.7203.1150, с площ от 37 кв. м., съгласно Акт за частна общинска собственост № 3771/15.10.2012 г. Двамата имота са включени в новообразуван УПИ XIII – 755, 756, 321, 1150 – „За КОО“, кв. 8.

Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2052 съставлява реална част от поземлен имот с идентификатор 56624.7203.321.

За общинските имоти няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище на Главния архитект на район „Панчарево“ с рег. №РПН23-ГР94-3102/02.11.2023г., новообразуваните УПИ XII – 321, 756 – „За търговия и услуги“, кв. 8, и УПИ XIII – 755, 756, 321, 1150 – „За КОО“ попадат в устройствена зона Оо – „Зона за обществено-обслужващи дейности“, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване: 50%;
- максимален Кинт: 1,5;
- мин. озеленяване: 40%;

– максимална кота корниз: 12 м.

Препуската е комплектувана с необходимите документи, в съответствие с разпоредбата на чл. 35 от Наредбата за общинската собственост, като от Гергана Дончева – Гумнишка – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка за поземлените имоти, предмет на сделката, със **срок на валидност – 23.09.2025г.**, като:

- Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2052, с проектна площ от 540 кв. м. е оценен на 44 925,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 83,19 лева) ;
- Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.1150, с проектна площ от 37 кв. м. е оценен на 3 078,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 83,19 лева) ;
- Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2054, с проектна площ от 121 кв. м. е оценен на 10 066,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 83,19 лева) ;
- Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2056, с проектна площ от 170 кв. м. е оценен на 9 429,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 55,46 лева) ;
- Поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2058, с проектна площ от 20 кв. м. е оценен на 1 109,00 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 55,46 лева) .

Валентин Антоф следва да заплати разликата от 27 399 (двадесет и седем хиляди триста деветдесет и девет) лв.

За по-голяма прецизност, предлагаме т. 2.1 от проекта за решение да придобие следното допълнение: „Столична община прехвърли на Валентин Антоф:

- ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2052, с площ 540 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.321, попадащ в новообразуван УПИ XIII-755, 756, 321, 1150 – за „КОО“, с. Плана, район „Панчарево“, **актуван с АОС № 7433/28.05.2024 г.**, с определена пазарна стойност – 44925,00 /четиридесет и четири хиляди деветстотин двадесет и пет/ лева.
- Реална част от УПИ XII-за културен дом на ТКЗС, кв. 8, представляващ ПИ с идентификатор 56624.7203.1150, с площ 37 кв.м., попадаща в новообразуван УПИ XIII-755, 756, 321, 1150 – за „КОО“, с. Плана, район „Панчарево“, **актуван с АОС № 3771/15.10.2012 г.**, с определена пазарна стойност 3078 /три хиляди седемдесет и осем/ лева.

Също така, предлагаме т. 2.2 от проекта за решение да придобие следната редакция:

„Валентин Антоф прехвърли възмездно на Столична община:

- ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2054 с проектна площ 121 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.756, попадащ в новообразуван УПИ XII-321, 756 – за

„търговия и услуги“, кв. 8 по плана на с. Плана, с определена пазарна стойност 10066 /десет хиляди шестдесет и шест/ лева.

- ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2056 с проектна площ 170 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.756, попадащ в улица с О.Т. 49 – О.Т. 64 по плана на с. Плана, с определена пазарна стойност 9429,00 /девет хиляди четиристотин двадесет и девет/ лева.
- ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2058 с проектна площ 20 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.755, попадащ в улица с О.Т. 49 – О.Т. 48 – О.Т. 46 по плана на с. Плана, с определена пазарна стойност 1109,00 /хиляда сто и девет/ лева.

Предвид наличието на част от построена сграда с идентификатор 56624.7203.755.4 в поземлен имот с проектен идентификатор 56624.7203.2058, който СО следва да придобие, **предлагаме т. 4 (четвърта) от проекта за решение да бъде изменена и да придобие следното съдържание:** „Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост на имотите, подробно описани в т. 2.1. и т. 2.2, а след влизане в сила на ПУП за ИПРЗ за нови УПИ XII–321,756 – за търговия и услуги, УПИ XIII–755, 756, 321, 1150 – за КОО“, с. Плана и **след представяне на доказателства за премахване на частта от сградата с идентификатор 56624.7203.755.4, да сключи окончателен договор**“.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно чл. 21, ал. 1, т. 8 и ал. 2, чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, са **правилно посочени**.

Във връзка с изложеното, считаме че внесеното предложение е законосъобразно.

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

С уважение:

Иван Василев
зам.-кмет на Столична община
25.07.2025

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
25.07.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-506, факс: 02/992-1506
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org

20.2.2025 г.

X РПН23-ГР94-3225-/3//20.0...

Изх. N

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

Д О К Л А Д

**ОТ
ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО**

ОТНОСНО: Процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията за ПУП-ИПРЗ за нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“ и улична регулация, кв.8, с.Плана, район „Панчарево“-СО,

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район Панчарево е образувана преписка с рег. № РПН23-ГР94-3225/03.11.2023 год. по заявление от Валентин Антов с искане за сключване на договор за прехвърляне на собственост с Кмета на Столична община по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинска собственост.

С решение по Протокол №ЕС-Г-59 на ОЕСУТ на Столична община от 01.08.2023 год. е приет изготвеният проект за ПУП-ИПРЗ за нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“ и улична регулация, кв.№8, с.Плана, район „Панчарево“, с указания да се представи удостоверение, съгласно чл.65, ал.2 и ал.5 от Наредба №РД-02-20-5/15.12.2016 год. за съдържанието, създаването и поддържането на КККР и предварителен договор за прехвърляне на собственост по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2052 с площ 540 кв.м., попадащ в проект УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО, актуван с

АОС №7433/28.05.2024 год., вписан в АВ под №179, том СХХХVIII, дело 45838, вх.рег.№59928/31.07.2024 год.

ПИ с идентификатор 56624.7203.1150 с площ 37 кв.м., попадащ в проектен УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО, актуван с АОС №3771/15.10.2012 год., вписан в АВ под №74, том СХХIX, дело 54685, вх.рег.№245192/04.12.2012 год.

Валентин Антов е собственик на

ПИ с идентификатор 56624.7203.755 по КKKP с.Плана, район „Панчарево“-СО с нотариален акт №94, том LLLXIII, дело 31909/1997 год.,

ПИ с идентификатор 56624.7203.756 по КKKP с.Плана, район „Панчарево“-СО с нотариален акт №77, том ХХХVIII, дело 10058/21.03.2007 год.,

Валентин Антов предлага да се сключи предварителен договор за прехвърляне на собственост, като:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърли на **Валентин Анто**в

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2052 с площ **540 кв.м.**, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.321, попадащ в новообразуван УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО.

ПИ с идентификатор 56624.7203.1150 с площ **37 кв.м.**, попадащ в проектен УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО, актуван с АОС №3771/15.10.2012 год., вписан в АВ под №74, том СХХIX, дело 54685, вх.рег.№245192/04.12.2012 год.

Валентин Антов прехвърли на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2054 с площ **121 кв.м.** попадащ в новообразуван УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, кв.8 по плана на с.Плана,

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2056 с площ **170 кв.м.**, попадащ в улица с о.т. 49-о.т.64 по плана с.Плана.

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2058 с площ **20 кв.м.**, попадащ в улица с о.т 49 –о.т.48-о.т.46 по плана на с.Плана.

За имотите предмет на предварителния договор за прехвърляне на собственост са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител – Гергана Христова Дончева-Гумнишка, сключила рамков договор със СО, като са определени пазарни стойности, както следва :

За имоти собственост на СТОЛИЧНА ОБЩИНА:

Попадащи в новообразуван УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, кв.8 с.Плана, район „Панчарево“,

- ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2052 с площ **540 кв.м.**, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.321 с **определена пазарна стойност – 39628,00 лева /тридесет девет хиляди шестстотин двадесет и осем лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,38 лева**

- ПИ с идентификатор 56624.7203.1150 с площ **37 кв.м.**, с **определена пазарна стойност – 2715,00 лева /две хиляди седемстотин и петнадесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,38 лева**

Имоти собственост на Валентин Антов,

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2054 с площ **121 кв.м.** попадащ в новообразуван УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, кв.8 по плана на с.Плана с **определена пазарна стойност -8880,00 лева /осем хиляди осемстотин и осемдесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,39 лева.**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2056 с площ **170 кв.м.**, попадащ в улица с о.т. 49-о.т.64 по плана с.Плана с определена пазарна стойност – **8317,00 лева** /осем хиляди триста и седемнадесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – **48.92 лева**.

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2058 с площ **20 кв.м.**, попадащ в улица с о.т. 49 – о.т.48-о.т.46 по плана на с.Плана с определена пазарна стойност – **978,00 лева** /деветстотин седемдесет и осем лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – **48,90 лева**.

Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаемите части **Валентин Анто** дължи на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** **24168,00 лева** /двадесет и четири хиляди сто шестдесет и осем лева/.

Срокът на валидност на експертната оценка е **17.03.2025 г.**

Столична община, да преведе не по малко от 30% от постъпилите средства след сключване на договора от продажната цена на район „Панчарево“ за изпълнение на дейности от местно значение, съгласно чл.52, ал.5, т.1 от ЗМСМА.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ

С оглед на гореизложеното, правната възможност за реализиране на сделката е на основание чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал.3 и ал. 5 и чл.199 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал.1 и ал.3, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинска собственост, във връзка с чл.21, ал.1 т.8 и т.11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предлагаме на Столичния общински съвет следния проект за решение, който прилагаме.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Комплектовани документи

С Уважение,

20.2.2025 г.

X Evgeniya Aleksieva

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА

КМЕТ НА СО - РАЙОН ПАНЧАРЕВО



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

София 1000, ул. "Московска" № 33, тел. 93 77 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

За: Процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията за: територията за: ПУП за ИПРЗ за нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“ и улична регулация, кв.№8, с.Плана, район „Панчарево“,

На основание: чл.21, ал.1, т.8 и ал.2 и чл.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199, ал.1 от Закон за устройство на територията; чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост; чл.77, чл.79 от Наредбата за общинската собственост;

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие да се одобри ПУП - ИПРЗ за нови УПИ XII-321,756-за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“, и улична регулация, кв.№8, с.Плана, район „Панчарево“,

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, като:

2.1. СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърли възмездно на **Валентин Анто**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2052 с площ 540 кв.м., представляващ реална част от ПИ с идентификатор 56624.7203.321, попадащ в новообразуван УПИ XIII-755,756,321,1150 – за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО. **с определена пазарна стойност – 39628,00 лева /тридесет девет хиляди шестстотин двадесет и осем лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,38 лева**

Реална част от УПИ XII-за културен дом на ТКЗС, кв.8, представляваща ПИ с идентификатор 56624.7203.1150 с площ **37 кв.м.**, попадаща в новообразуван УПИ XIII-

755,756,321,1150 за „КОО“, с.Плана, район „Панчарево“-СО, с определена пазарна стойност – 2715,00 лева /две хиляди седемстотин и петнадесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,38 лева

2.2.Валентин Антов прехвърли възмездно на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2054 с площ **121 кв.м.** попадащ в новообразуван УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, кв.8 по плана на с.Плана, с определена пазарна стойност **-8880,00 лева /осем хиляди осемстотин и осемдесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 73,39 лева.**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2056 с площ **170 кв.м.**, попадащ в улица с о.т. 49-о.т.64 по плана с.Плана. с определена пазарна стойност – **8317,00 лева /осем хиляди триста и седемнадесет лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 48.92 лева.**

ПИ с проектен идентификатор 56624.7203.2058 с площ **20 кв.м.**, попадащ в улица с о.т. 49 –о.т.48-о.т.46 по плана на с.Плана. с определена пазарна стойност – **978,00 лева /деветстотин седемдесет и осем лева/, пазарната стойност на 1 кв.м. – 48,90 лева.**

Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаемите части **Валентин Анто**в дължи на **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** **24168,00 лева /двадесет и четири хиляди сто шестдесет и осем лева/.**

3.Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне право на собственост на основание, на чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199 от Закона за устройство на територията и чл.77 и чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила на ПУП за ИПРЗ за нови УПИ XII-321,756 за „търговия и услуги“, УПИ XIII-755,756,321,1150 за „КОО“, УПИ XIV-321 за „КОО“, кв.№8, с.Плана, район „Панчарево“-СО, а след одобряване на ПУП, да сключи окончателен договор за прехвърляне правото на собственост по актуални пазарни цени, определени от сертифициран оценител и не по ниски от посочените в **т.2.1 и т.2.2,**

4. Столична община, да преведе на район „Панчарево“ не по малко от 30% от постъпилите средства след сключване на договора за прехвърляне на собственост по отношение на имотите в т.2 от решението, с оглед изпълнение на дейности от местно значение.

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

**Председател на Столичен
общински съвет:**

(Цветомир Петров)



Възстановим подпис

X

Лили Димитрова

**Юрист
от Администрацията на
Район Панчарево - СО:**

/Л. Димитрова/