



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
11.06.2025

СТАНОВИЩ

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

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА25-ВК08-5489/14.04.2025г. от Кмета на район „Панчарево“, 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: с. Бистрица, вилна зона „Манастира“, кв. 3М, УПИ XXXV-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2440 и изменение на план за улична регулация от О.Т.35 до О.Т.36а.

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 внесенния доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Лоренцо Сенаторе — гражданин на Италия, в качеството му на собственик на поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, за провеждане на процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с Протокол №7/05.03.2024г. на РЕСУТ - „Панчарево“ и Заповед №РПН23-РА50-61/13.09.2023г. на Главния архитект на СО-район „Панчарево“, с която е разрешено изработването на проект за изменение на ПУП-ИПР и изменение на план за улична регулация.

С цитираната заповед е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план — изменение на план за регулация в следния

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

териториален обхват: с. Бистрица, вилна зона „Манастира“, кв. 3М, УПИ XXXV-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2440 и изменение на план за улична регулация от О.Т.35 до О.Т.36а, като се образуват нови УПИ XXXV-3751, 3455 „за ЖС“, УПИ XXXVI-3752, 3455 „за ЖС“ и УПИ XXXVII-2440, 3455 „за ЖС“.

В новообразувания УПИ XXXV-3751, 3455 „за ЖС“ попадат собствения на заявителя поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751 и общинския поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, с площ от 770 кв. м с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №20, том II, рег. №3315, дело №197/28.05.2018г. на Нотариус Десимира Николова с рег. №609 на Нотариалната камара и район на действие СРС, който акт е вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. №53376/2018г., акт №17, том LXXIV, дело №23628.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м с Акт за публична общинска собственост №7456/18.09.2024г. на СО – район „Панчарево“, който акт е вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. №92813/2024г., акт №95, том ССХVI, дело №71380.

Преписката е окомплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост.

Видно от Удостоверение с рег. №РПН23-ГР94-1636/28.08.2024г. на СО-район „Панчарево“ за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище с рег. №РПН23-ГР94-1636/28.08.2024г. на Главния архитект на район „Панчарево“ поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751 и общинския поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050 попадат в устройствена зона „ЖВ“, числител 1, със следните устройствени параметри:

- плътност на застрояване – $\leq 25\%$;
- кинт – $\leq 0,8$;
- кота корниз – $\leq 8,5$ м;
- минимална озеленена площ – $\geq 60\%$.

От инж. Анушка Наунова – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м, попадащ в новообразувания УПИ XXXV-3751, 3455 „за ЖС“, вилна зона „Манастира“, с. Бистрица, кв.3м. Определената от оценителя пазарна стойност на имота е в размер на 20 067 (двадесет хиляди и шестдесет и седем) лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв. м. – 176 лева без ДДС. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 27.06.2025г.

Кметът на район „Панчарево“ предлага Столичен общински съвет да даде съгласие за изменение на плана за регулация и плана за улична регулация в съответствие с Протокол №7/05.03.2024г. на РЕСУТ – „Панчарево“, като Столична община прехвърли възмездно на Лоренцо Сенаторе правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м. В тази връзка, **предвид факта, че описаният по-горе общински имот е актуван като публична общинска собственост, е необходимо да бъде променен**

характера на собствеността му – от публична в частна общинска собственост. В тази връзка и с оглед на необходимостта и от други редакции на проекта на решение, предлагаме следния нов проект на решение, а именно:

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет

от 2025г.

ЗА: изменение на план за регулация, в териториален обхват: с. Бистрица, м. „вилна зона Манастира“, кв.3м, УПИ XXXV-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2440 и изменение на план за улична регулация от О.Т.35 до О.Т.36а.

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 от Закона за устройство на територията; чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 29 от Закона за собствеността,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

1. Дава съгласие за изменение на план за регулация, в териториален обхват: с. Бистрица, м. „вилна зона Манастира“, кв. 3м, УПИ XXXV-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, поземлен имот с идентификатор 04234.6966.2440 и изменение на план за улична регулация от О.Т.35 до О.Т.36а.

2. Обявява от публична общинска собственост в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м, находящ се в с. Бистрица, район „Панчарево“, в. з. „Манастира“, актуван с Акт за публична общинска собственост №7456/18.09.2024г. на СО – район „Панчарево“, който акт е вписан в Служба по вписванията – гр. София с вх. рег. №92813/2024г., акт №95, том ССХVI, дело №71380.

3. Възлага на Кмета на район „Панчарево“ да състави акт за частна общинска собственост за имота по т.2.

4. Столична община да прехвърли възмездно на Лоренцо Сенаторе правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4050, с площ от 114 кв. м, находящ се в с. Бистрица, район „Панчарево“, в. з. „Манастира“,

попадащ в новообразувания УПИ ХХХV-3751, 3455 „за ЖС“, кв. 3м, м. „вилна зона Манастира“, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 20 067 (двадесет хиляди и шестдесет и седем) лева без ДДС, представляваща актуална пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

5. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота по т.4, а след влизане в сила на изменението на плана за регулация и плана за улична регулация, в териториалния обхват по т.1, да сключи окончателен договор по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

6. След сключването на окончателния договор, 30% от средствата, получени от възмездното прехвърляне на правото на собственост върху имота по т.3 да бъдат предоставени на СО-район „Панчарево“ за изпълнение на дейности от местно значение.

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 изменение на плана за улична регулация, съобразно решението на РЕСУТ – район „Панчарево“, 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 посочения по-горе общински имот.

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

С Уважение,

С Уважение,

Иван з Василев
зам.-кмет на Столична община
06.06.2025



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



Възстановим подпис

Х РПН24-ГР94-2750-/3//14.0...

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

ОТНОСНО: Процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с одобряване на ПУП-ИПР за УПИ XXXV-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, ПИ с идентификатор 04234.6966.2440, кв.ЗМ, във в.з.“Манастира“, с.Бистрица, район „Панчарево“-СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район Панчарево е образувана преписка с рег. №. РПН24-ГР94-2750/04.10.2024 г. по заявление от Лоранцо Сенаторе 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, ал.1 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост.

Лоренцо Сенаторе е собственик на ПИ с идентификатор 04234.6966.3751 по КККР с.Бистрица, в.з.“Манастира“, район „Панчарево“-СО с площ 770 кв.м. с нотариален акт №17, том LXXIV, дело 23613, вх.№33316/2018 год.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на ПИ с проектен идентификатор 04234.6966.4050 с площ 114 кв.м., актуван с АОС №7456/18.09.2024 г., вписан в АВ №95, том ССХVI, вх.рег.№58302/28.07.2024 г. попадащ в новообразуван УПИ XXXV-3751,3455 в кв.ЗМ, в.з. „Манастира“, с.Бистрица, район „Панчарево“ –СО.

На основание заповед на Гл. архитект на район „Панчарево“-СО №РПН23-РА50-53/18.07.2023 год. е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПР в следния териториален обхват: - в.з.“Манастира“, кв.ЗМ за УПИ XXXV-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ

XXXVII-2440, ПИ с идентификатор 04234.6966.2440, кв.3М във в.з.“Манастира“, с.Бистрица, район „Панчарево“-СО.

С решение по Протокол №07 на РЕСУТ при район „Панчарево“ е приет изготвеният ПУП-ИПР в следния териториален обхват: - УПИ XXXV-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3751, УПИ XXXVI-3012, ПИ с идентификатор 04234.6966.3752, УПИ XXXVII-2440, ПИ с идентификатор 04234.6966.2440, кв.3М във в.з.“Манастира“, с.Бистрица, район „Панчарево“-СО.

Същият е обявен и в законоустановения срок, няма постъпили възражения.

Проектът е приет без забележки и следва заповед за одобряване да бъде издадена след сключването на договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

Лоренцо Сенаторе, предлага да се сключи предварителен договор за прехвърляне на собственост, като:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърли ПИ с проектен идентификатор 04234.6966.4050 с площ 114 кв.м. по КККР с.Бистрица, включен в новообразуван УПИ XXXV-3751,3455 „за ЖС“, кв.3М, в.з. „Манастира“, с.Бистрица, район „Панчарево“-СО.

За имота предмет на предварителния договор за прехвърляне на собственост е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител – инж.Анушка Наунова, сключила рамков договор със СО,

- пазарната оценка е в размер на **20067,00 лева /двадесет хиляди шестдесет и седем лева/, без ДДС или на 1 кв.м. 176.00 лева.**

Срокът на валидност на експертната оценка е **27.06.2025 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 на основание 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 от Закона за устройство на територията, чл. 77, ал.1 и ал.3 от Наредбата за общинска собственост и чл.21, ал.1 т.8 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация. Предлагам на Столичния общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

ПРИЛОЖЕНИЕ: Комплектована преписка.

С уважение,

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА
КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

11.4.2025 г.

X Evgeniya Aleksieva
