



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номератор: 9377xxx, факс: 9810653, www.sofia.bg

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
11.06.2025

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ**

СТАНОВИЩЕ

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

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА25-ВК08-5490/14.04.2025г. от Кмета на район „Панчарево“, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно процедура за изменение на план за регулация, в териториален обхват: с.Бистрица, вилна зона „Манастира“, кв.3м за 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 внесения доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Мартин Георгиев, за провеждане на процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с Решение по т.7 от Протокол № 07/05.03.2024г. на РЕСУТ – район „Панчарево“, с което е приет проект за изменение на план за регулация, в териториален обхват: с.Бистрица, вилна зона „Манастира“, кв.3м за 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, както и за изменение на план за улична регулация от о.м. 35 до о.м. 36а.

Изработването на проекта за изменение на плана за регулация и плана за улична регулация в посочения териториален обхват е разрешено със Заповед № РПН23-РА50-61/13.09.2023г. на Главния архитект на район „Панчарево“.

В решението на РЕСУТ – район „Панчарево“ е посочено, че с изработения проект на ИПР и ИПУР се предвижда промяна на уличната регулация, както и образуване на нови урегулирани поземлени имоти ,находящи се в с.Бистрица, вилна зона „Манастира“, кв.3м, както следва:

- УПИ XXXV-3751,3455 „за ЖС“;

- УПИ XXXVII-2440,3455 „за ЖС“;

- УПИ XXXVI-3752,3455 „за ЖС“, в който попадат собствения на заявителя поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752 и общинския поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4051 (предишен идентификатор – 04234.6966.3455).

Мартин Георгиев е собственик на поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3752, с площ от 769 кв.м., находящ се в с.Бистрица, район „Панчарево“, ул.„Света Петка“, по силата на Нотариален акт за дарение на недвижим имот № 60, том V, рег.№ 10733, дело № 801/2020г. на Нотариус Валери Манчев, с рег.№ 053 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр.София, вх.рег.№ 62483, том CLVI, имотна партида № 133489.

За поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4051, с площ от 67 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3455, находящ се в с.Бистрица, район „Панчарево“, вилна зона „Манастира“, е съставен Акт за публична общинска собственост № 7457/18.09.2024г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 92820, том CCXXVII, имотна партида № 940887.

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 04234.6966.3752 и общинския поземлен имот с проектен идентификатор 04234.6966.4051 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 проектен идентификатор 04234.6966.4051, с проектна площ от 67 кв.м., съставляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 04234.6966.3455, попадащ в новообразувания УПИ XXXVI-3752,3455 „за ЖС“, вилна зона „Манастира“, с.Бистрица, кв.3м. Определената от оценителя пазарна стойност на имота е в размер на 11 794 (единадесет хиляди седемстотин деветдесет и четири) 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 на плана за улична регулация в

съответствие с решението на РЕСУТ – район „Панчарево“, като Столична община прехвърли възмездно на Мартин Георгиев правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4051.

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 в 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 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 6, ал. 1 и ал.3 от Закона за общинската собственост, 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.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 2, ал. 3 и чл.77, ал.1 и ал.3 от Наредбата за общинската собственост,

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

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 04234.6966.4051, с площ от 67 кв.м., находящ се в с.Бистрица, район „Панчарево“, в.з.„Манастира“, ул.„Света Петка“, актуван с АОС №

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

7457/18.09.2024г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 92820, том ССХХVII, имотна партида № 940887.

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 Мартин Георгиев правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 04234.6966.4051, с площ от 67 кв.м., находящ се в с.Бистрица, район „Панчарево“, ул.„Света Петка“, попадащ в новообразувания УПИ ХХХVI-3752,3455 „за ЖС“, кв.3м, м.„вилна зона Манастира“, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 11 794 (единадесет хиляди седемстотин деветдесет и четири) 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 общинския имот 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 } 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

X РПН24-ГР94-2751-/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-ГР94-2751/04.10.2024 г. по заявление от Мартин Георгиев 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.

Мартин Георгиев е собственик на ПИ с идентификатор 04234.6966.3752 по КККР с.Бистрица, в.з.“Манастира“, район „Панчарево“-СО с площ 769 кв.м. с нотариален акт №94, том CLVI, дело 47847, вх.№62483/2020 год.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА е собственик на ПИ с проектен идентификатор 04234.6966.4051 с площ 67 кв.м., актуван с АОС №7457/18.09.2024 г., вписан в СВ №41, том СІХVІІ, вх.рег.№92820/21.11.2024 г. попадащ в новообразуван УПИ XXXVI-3752,3455 в кв.Зм, с.Бистрица, в.з. „Манастира“, район „Панчарево“ –СО.

На основание заповед на Гл. архитект на район „Панчарево“-СО №РПН23-РА50-61/13.09.2023 год. е разрешено изработването на проект за ПУП-ИПР в следния териториален обхват: - в.з.“Манастира“, с Бистрица, 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 и изменение на уличната регулация, район „Панчарево“-СО.

С решение по Протокол №07 на РЕСУТ при район „Панчарево“-СО е приет изготвеният ПУП-ИПР за - 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.Зм 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.

Мартин Георгиев, предлага да се сключи предварителен договор за прехвърляне на собственост, като:

СТОЛИЧНА ОБЩИНА прехвърли ПИ с проектен идентификатор 04234.6966.4051 с площ 67 кв.м. по КKKP с.Бистрица, включен в новообразуван УПИ XXXVI-3752,3455 „за ЖС“, кв.Зм, 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 **11794,00 лева /единадесет хиляди седемстотин деветдесет и четири 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, чл.52, ал.5, т.1 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