



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

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

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА25-ВК08-9166/20.06.2025 г. от Кмета на район „Витоша“ с проект за решение до Столичен общински съвет относно довършване на процедура по прилагане на план за регулация, касаеща УПИ I-621, кв.69, м. „Манастирски ливади-запад“.

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 „Централ хост“ ЕООД (чрез пълномощник Велизар Тодоров) с искане за довършване на процедура по прилагане на план за регулация на УПИ I-621, кв.69, м. „Манастирски ливади-запад“, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Главния архитект на София, потвърдена с Решение

№ 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС, ЧЗРП за кв. 69, парцели I-XVII, улици: О.Т. 273-О.Т.260-О.Т.271-О.Т.273, тупик, О.Т.275-О.Т.276, одобрено със Заповед № РД-09-50-772/25.07.1995 г. на Главния архитект на София, потвърдено с Решение № 85 по Протокол 56/06.08.2023 г. на СОС и ИПРЗ за кв. 69, УПИ I,II, одобрено със Заповед № РД-50-17/03.02.2004 г. на Кмета на район „Витоша“, ПУП-ПЗ е в сила със Заповед РД-09-50-698/13.06.2007 г. на Главен архитект на СО.

От изложеното в доклада е видно, че в горесцитирания УПИ I-621 от кв. 69 попадат общински поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.2190 (с площ от 181 кв.м.) и 68134.1933.9152 (с площ от 277 кв.м.) и поземлен имот с идентификатор 68134.1933.621 (с площ 2123 кв.м.) – собственост на заявителите.

Последните легитимират правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1933.621 с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 39, том I, рег. № 612, дело № 26 от 2024 г., вписан в Служба по вписванията.

За общинските поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.2190 и 68134.1933.9152 са съставени съответно Акт за частна общинска собственост (АчОС) № 2523/08.10.2012 г. и Акт за публична общинска собственост (АпОС) № 4304/11.09.2020 г. на СО, район „Витоша“, вписани в Служба по вписванията.

С изменение на плана за регулация за кв.69, УПИ I,II, одобрено със Заповед № РД-50-17/03.02.2004 г. на Кмета на район „Витоша“, поземлен имот с идентификатор 68134.1933.9152 вече не попада в улична регулация, от което следва характерът на собствеността да се промени от публична в частна.

Съгласно Доклада на Кмета на СО-район „Витоша“, за общинските имоти няма данни за заявени реституционни претенции.

Видно от Становище на Главния архитект на район „Витоша“ общинските поземлени имоти, включени в УПИ I-621, кв.69, м. „Манастирски ливади-запад“, попадат в устройствена зона Жм – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, със следните устройствени параметри: макс. кота корниз – 10,00 м., макс. плътност на застрояване – 40%; кинт – 1,3; мин. озеленена площ – 40% (минимум 50% от озеленената площ е с висока дървесна растителност).

Преписката е комплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост, като от „СОФИНВЕСТ“ ЕАД – сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, са изготвени пазарни оценки, със стойност на общинските ПИ с идентификатори 68134.1933.2190 и 68134.1933.9152, включени в УПИ I-621, в размер съответно на **169 078,00 (сто шестдесет и девет хиляди седемдесет и осем) лева** /или 86 448,00 (осемдесет и шест хиляди четиристотин четиридесет и осем) евро/ без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 934,13 лева без ДДС) и **258 754,00 (двеста петдесет и осем хиляди седемстотин петдесет и четири) лева** /или 132 299,00 (сто тридесет и две хиляди двеста деветдесет и девет) евро/ без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 934,13 лева без ДДС).

Изготвената пазарна оценка е със срок на валидност до 14.01.2026 г.

Правните основания, посочени в проекта за решение, а именно: чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост, §22, ал. 1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост, чл. 35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал.1, т.8 и т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

С оглед по-голяма прецизност, предлагаме точка 2 и точка 3 от проекта за решение да бъдат разменени.

Решения на СОС по придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество, се вземат с мнозинство повече от половината от общия брой на общинските съветници.

Предвид изложеното, считаме че предложеният проект за решение е законосъобразен.

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

Иван Василев
зам.-кмет на Столична община
21.07.2025

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
25.07.2025



X

РЕГ. №

Рег. № Към РВТ24-ТД26-1290-[13]/20.06.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков — Кмет на район „Витоша“

Относно: довършване на процедура по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията по прилагане план за регулация в обхвата на УПИ I-621, кв. 69 по регулационен план на местност „Манастирски ливади- Запад“, район „Витоша“, ПИ с идентификатори 68134.1933.2190 и 68134.1933.9152 по преписка рег. № РВТ24-ТД26-1290/21.06.2024 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО – Район „Витоша“ е постъпило заявление с рег. РВТ24-ТД26-1290/ г. от „Централ Хост“ ЕООД, ЕИК 207483532, чрез пълномощник Велизар Тодоров, с искане за прекратяване на съсобственост по отношение на УПИ I- 621, кв. 69, м. Манастирски ливади- запад, СО, район „Витоша“, гр. София, чрез изкупуване на общински поземлени имоти, участващи в УПИ I- 621, кв. 69, а именно: поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2190 и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1933.1, в последствие получил постоянен идентификатор 68134.1933.9152.

Заявителят се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1933.621 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № КД 14-22-506/04.06.2012 г. на Началника на СГКК – гр. София, с Нотариален акт- за покупко – продажба на недвижим имот № 39, том I, рег. № 612, дело № 26 от 2024 г., вписан в Служба по вписванията Вх. рег. № 7707 от 07.02.2024 г., Акт № 140 том XV, дело № 5284, том 19776, с адрес на поземления имот гр. София, район „Витоша“, ул. „Бяло поле“ № 8, с площ от 2 123 кв. м.

В УПИ I-621 от кв. 69, по регулационен план на район „Витоша“, местност „Манастирски ливади- запаг“, одобрен с основна Заповед РД-09-50-66/10.02.1999 г. на Главен архитект на София, потвърдена с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет, ЧЗРП за кв. 69 п-ли I-XVII, улици: о. т. 273- о. т. 260- о. т. 265- о. т. 271- о. т. 273, тунук: о. т. 275- о. т. 276, одобрен със Заповед РД-50-772/25.07.1995 г. на Главен архитект на София, Потвърдена с Решение № 85 по Протокол 56/06.08.2003 г. на СОС и ИПРЗ за кв. 69, УПИ I, II, одобрено със Заповед РД-50-17/03.02.2004 г. на Кмета на район „Витоша“, ПУП- ПЗ е в сила със Заповед РД-09-50-698/13.06.2007 г. на Главен архитект на Столична община, са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1933.621 – собственост на заявителя и поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.2190 и 68134.1933.9152, представляващи общинска собственост.

За ПИ с идентификатор 68134.1933.2190 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № КД 14-22-506/04.06.2012 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес гр. София, район „Витоша“, ул. „Бяло море“ № 8, с площ от 181 кв. м. е съставен Акт за частна общинска собственост № 2523/08.10.2012 г.

Столична община придобива правото на собственост върху поземлен имот 68134.1933.2410, с площ от 921 кв. м., съгласно Договор за дарение № СОА19-ДГ67-265/06.12.2019 г., който имот е отреден за улица, съгласно регулационен план, одобрен със Заповед № РД-09-50-66/10.02.1999 г., като за него е съставен Акт за публична общинска собственост № 3515/04.03.2020 г.

С проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри на ПИ с идентификатор 68134.1933.2410 на основание чл. 51, ал. 1, т. 1 от Закона за кадастъра и имотния регистър, във връзка с прилагане на регулационния план на местност „Манастирски ливади- запаг“, одобрен със Заповед № РД-50-772/25.07.1995 г., Заповед РД-09-50-66/10.02.1999 г., Решение 85 по Протокол 56/06.08.2003 г., Заповед РД-15-17/03.02.2024 г. и Заповед РД-09-50-698/13.06.2007 г. са обособени два проектни имота: имот с фиктивен идентификатор 68134.1933.1 е частта от имот 68134.1933.2410, която попада в УПИ I-621, кв. 69 и имот с фиктивен идентификатор 68134.1933.2 е останалата част от засегнатия имот, попадащ в улица. С изменението на КККР тези новообразувани имоти са нанесени с проектни идентификатори 68134.1933.9152 и 68134.1933.9153.

За ПИ с идентификатор 68134.1933.9152 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-68 от 02.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК и Заповед за изменение на КККР № КД 14-22-506/04.06.2012 г. на Началника на СГКК – гр. София, с адрес гр. София, район „Витоша“, с площ от 277 кв. м. е съставен Акт за публична общинска собственост № 4304/11.09.2020 г.

С изменението на плана за регулация за кв. 69, УПИ I, II, одобрено със Заповед РД-50-17/03.02.2004 г. на Кмета на район „Витоша“, поземлен имот с идентификатор 68134.1933.9152 не попада в уличната регулация и характерът на собствеността се променя от публична общинска в частна общинска.

Видно от становище на Главния архитект на район „Витоша“– СО, съгласно изменение на ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.9152 и 68134.1933.2190, участващи в УПИ I-621 от кв. 69, м. „Манастирски ливади- запаг“ по плана на гр. София, попадат в устройствена зона Жм (жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване), с устройствени параметри:

Плътност на застрояване

макс. Пз=40%

Интензивност на застрояване	макс. Кинт=1,3
Височина на сградата	макс Кк=10,00 м.
Озеленена дворна площ	мин. Позел.=40%
(мин. 50 % от озеленената площ е с висока гървесна растителност)	

В район „Витоша“ няма данни за предявени реституционни претенции за общинските имоти.

Представено е експертно становище за експертна оценка за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху поземлени имоти с идентификатори 68134.1933.2190 и 68134.1933.9152, изготвени от сертифициран оценител на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 06.07.2025 г.

Пазарната стойност на правото на собственост на ПИ с идентификатор 68134.1933.9152, с площ от 277,00 кв. м. възлиза на 258 754,00 лв. (двеста петдесет и осем хиляди седемстотин петдесет и четири лева) или 132 299,00 евро (сто трийсет и две хиляди двеста деветдесет и девет евро). Стойност за 1 кв. м.– 934,13 лв./кв. м. или 477,61 евро/ кв. м. Стойностите са без ДДС.

Пазарната стойност на правото на собственост на ПИ с идентификатор 68134.1933.2190, с площ от 181,00 кв. м. възлиза на 169 078,00 лв. (сто шейсет и девет хиляди и седемдесет и осем лева) или 86 448,00 евро (осемдесет и шест хиляди четиристотин четириседесет и осем евро). Стойност за 1 кв. м.– 934,13 лв./кв. м. или 477,61 евро/ кв. м. Стойностите са без ДДС.

ПИ с идентификатори 68134.1933.9152 и 68134.1933.2190 са подадени като предложение за включване в Годишната програма за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. в *Раздел X. Продажба на общински имоти и части от имоти на лица, определени със закон – прекратяване на съсобственост, прилагане на подробен устройствен план и продажба на имот на собственика на законно построена сграда/обект в сграда.*

Предвид изложеното и на основание чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложение:



преписка.pdf



пазарна
оценка.pdf



Projekt
Reshenie-COC-RVT2

С уважение,

Зарко Клинов
Длъжност: Кмет на район Витоша
Дата: 19.06.2025г.

X

АРХ. ЗАРКО КЛИНКОВ
КМЕТ НА РАЙОН "ВИТОША"

Съгласували чрез АИСРВТ:

Секретар на СО – Район "Витоша": Е. Емилова

Началник – отдел ПНОУОССЧР: И. Юркова

Изготвил чрез АИСРВТ:

Гл. експерт ПНОУОССЧР: А. Нишанова



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

Относно: Довършване на процедура по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията по прилагане на подробен устройствен план за УПИ I-621, кв. 69, местност „Манастирски ливади- запад“, гр. София, район „Витоша“;

На основание: чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, § 22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинска собственост,

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

РЕШИ:

1. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.1933.9152, с площ от 277,00 кв. м., включен в УПИ I-621, кв. 69, местност „Манастирски ливади- запад“, район „Витоша“.
2. Дава съгласие да се довърши процедурата по прилагане плана за регулация на УПИ I-621, кв. 69, местност „Манастирски ливади- запад“, район „Витоша“, одобрен със Заповед РД-50-17/03.02.2004 г. на Кмета на район „Витоша“.

3. Възлага на Кмета на СО- район „Витоша“ да състави акт за частна общинска собственост за имота по точка 1.
4. Възлага на кмета на Столична община, след извършване на действия по точка 3, да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост на „Централ Хост“ ЕООД, ЕИК 207483532, върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1933.9152, включен в УПИ I-621, кв. 69, местност „Манастирски ливади- запад“, район „Витоша“, с площ 277,00 кв. м. срещу заплащане на цена не по- ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, в размер на 258 754,00 лв. (двеста петдесет и осем хиляди седемстотин петдесет и четири лева) или 132 299,00 евро (сто трийсет и две хиляди двеста деветдесет и девет евро), без ДДС, както и върху общински поземлен имот с идентификатор 68134.1933.2190, включен в УПИ I-621, кв. 69, местност „Манастирски ливади- запад“, район „Витоша“, с площ 181,00 кв. м., срещу заплащане на цена не по- ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, в размер на 169 078,00 лв. (сто шейсет и девет хиляди и седемдесет и осем лева) или 86 448,00 евро (осемдесет и шест хиляди четиристотин четиридесет и осем евро), без ДДС.

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 Столичния общински съвет: -----

Цветомир Петров

Юрист от администрацията на СО - район "Витоша":

18.6.2025 г.

X **Изабела Юркова**

Изабела Юркова
Началник отдел ПНОУОССЧР

Изготвил чрез АИСРВТ:

Гл. експерт ПНОУОССЧР: А. Нишанова