



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, [www.sofia.bg](http://www.sofia.bg)

**X**

Рег. номер

**ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### С Т А Н О В И Щ Е

**ОТ ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И  
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**Относно: Доклад № СОА21-ВК08-18431/1/ 21.12.2021 г. на Кмета на  
район „Искър“ относно процедура по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ  
за кв. 80, м.ж.к. „Дружба“, район „Искър“.**

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, въз основа на предоставените от район „Искър“ в машинно четим формат приложения към внесения доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС), изразяваме следното становище по тяхната законосъобразност:

С Доклад № СОА21-ВК08-18431/1/ 21.12.2021 г., Кметът на район „Искър“ е внесъл проект за решение, относно изменение на план за регулация и застрояване за обект: ПУП-ИПРЗ за УПИ I-157, УПИ II-160, общ., УПИ III-общ., УПИ IV-общ., УПИ VI-155,156 и образуване на нови УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742 - за „детско заведение“, УПИ II-2738, 2741, 2742 - за „ЖС“, и УПИ III-„за ОО“, кв. 80, ж.к. „Дружба 1“, и даване на съгласие за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 5, във

връзка с ал. 3 от ЗУТ, а след влизане в сила на изменението на регулацията и окончателен договор по искане на Никола Георев.

С Протокол № ЕС-Г-65 от 12.10.2021 г., т. 5, Общинския експертен съвет по устройство на територията към СО е приел проект за изменение на ПУП в териториален обхват: УПИ I-157, УПИ II-160, общ., УПИ III-общ., УПИ IV-общ., УПИ VI-155,156, ПИ 68134.1500.155, 68134.1500.2638, 68134.1500.2738, 68134.1500.2739, 68134.1500.2740, 68134.1500.2741, 68134.1500.2742, изработен на основание Заповед № РА50-780/ 21.10.2020 г. на Главния архитект на Столична община. Проектът е съобщен на заинтересованите лица, като в законоустановения срок не са постъпили възражения.

Съгласно проекта за изменение на подробния устройствен план се предвижда:

I. Никола Георев да придобие правото на собственост върху следните имоти – частна общинска собственост, представляващи:

1. ПИ с идентификатор 68134.1500.89, с площ от 197 кв.м.;
2. ПИ с идентификатор 68134.1500.87, с площ от 123 кв.м.

II. Никола Георев да прехвърли на Столична община следния имот, представляващ:

1. ПИ с проектен идентификатор 68134.1500.84, представляващ реална част от ПИ с идентификатор 68134.1500.2738, с проектна площ на частта от 319 кв.м.

Никола Георев легитимира правото си на собственост с Нотариален акт № 57, том II, дело № 220 от 30.03.2015 г. на Нотариус Мариета Николова, № 362 в регистъра на Нотариалната камара, вписан в Службата по вписванията вх. рег. № 17285 от 30.03.2015 г., Акт №8, том XXXVIII, д. № 12171, им. партида № 353955.

За общинските имоти са съставени следните актове: АОС № 2418 от 25.02.2021 г. на район “Искър”, вписан в книгите за вписване с вх. рег. № 36721 от 05.06.2021 г., Акт №165, том XCIV, № 28277, имотна партида № 732031 и АОС № 2422 от 25.02.2021 г. на район “Искър”, вписан в книгите за вписване с вх. рег. № 36720 от 05.06.2021 г., Акт №172, том XCIV, № 28289, имотна партида № 732248.

Имоти, обект на проекта за изменение на ПУП и на предлаганата сделка, попадат съгласно Закона за устройство и застрояване на Столична община, в зона – Жс (Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване); с устройствени показатели: Пз-50%; Кинт-2,5; Мин. озел. площ - 35%.

Изготвена е пазарна оценка на имотите от сертифициран оценител Анушка Наунова, сключил Рамков договор със Столична община, със срок на валидност до 10.06.2022 г., съгласно която:

- стойността на общинските имоти е в общ размер на 86 400,00 (осемдесет и шест хиляди и четиристотин) лева, без ДДС (за 1 кв.м. – 270 лева или 138,04 евро).

- стойността на имота, собственост на Никола Георев, е в размер на 71775,00 (седемдесет и една хиляди седемстотин седемдесет и пет) лева, без ДДС – (за 1 кв.м. – 225 лева или 115 евро).

Между пазарните оценки на имотите се явява разлика от 14 625,00 (четирнадесет хиляди шестстотин двадесет и пет) лева, без ДДС, в полза на Столична община.

Правните основания, а именно: чл. 15, ал. 5, във връзка с чл. 15, ал. 3 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 общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

Предвид изложеното, считаме че проекта за решение е законосъобразен.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от СОС, с оглед на изложените от вносителя мотиви.

X

---

ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

X

---

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

*Съгласували чрез АИССО:*

*М. Праматарова – директор на ДОС*

*М. Проданова – началник-отдел в ДОС*

*Изготвил чрез АИССО:*

*Б. Катинов – гл. експерт в ДОС*



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА**  
**РАЙОН „ИСКЪР“**

София, бул. „Кръстю Пастухов“ №18, п.к.1592, тел.: 02/979 13 10; 979 07 11

**ДО**  
**Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ**  
**НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**X**

Елена Георгиева  
Деловодител в отдел АИО

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**  
**ОТ**  
**ИВАЙЛО ЦЕКОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ИСКЪР“**

**Относно:** Изменение на подробен устройствен план - план за регулация на ПУП – ИПРЗ за УПИ I – 157, II – 160 – общ., III – общ., IV – общ., V – общ., VI – 155,156 и образуване на нови УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742, II-2738, 2741, 2742, и III – „за ОО“, кв. 80, ж.к. „Дружба 1“, район „Искър“.

**На основание:** чл.15, ал.5 във връзка с чл.15, ал. 3 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 общинска собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**УВАЖАЕМИ Г-Н ГЕОРГИЕВ,**

В СО-район „Искър“ е образувана Преписка с вх. № РИС18-ВК08-1126/8/ от 20.08.2021г. от Никола Георев, собственик на ПИ с идентификатор **68134.1500.2738** по КККР на район „Искър“, с искане за провеждане на процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията. Със Заповед №РА50-780/21.10.2020г. на гл. архитект на гр. София е допусната процедура по изготвяне на ПУП – ИПРЗ за УПИ I – 157, II – 160 –

общ., III – общ, IV – общ., V – общ., VI – 155,156 и образуване на нови УПИ I-155, 2738, 3793, 3740, 2741, 2742, II-2738, 2741, 2742, и III – „за ОО“, кв. 80, ж.к. „Дружба 1“, район „Искър“.

По Заявление №САГ18-ГР00-1099/26/ от 26.08.2021г. е разгледан на ОЕСУТ проект: ИПРЗ за УПИ I, II, III, IV, V и VI, кв.80, ж.к. „Дружба 1“. С Протокол №ЕС-Г-65 от 12.10.2021г. на ОЕСУТ, т.5 от дневния ред, е приет проект на ИПРЗ, с решение за издаване на административен акт, след представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

В новообразуваните УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742 - „за детско заведение“, с площ **1712** кв.м. и УПИ II-2738, 2741, 2742, с площ **1724** кв.м., са в обхвата на части ПИ с идентификатори **68134.1500.155**, **68134.1500.2739**, **68134.1500.2740**, **68134.1500.2741**, **68134.1500.2742** и **68134.1500.2738** по КККР на район „Искър“. След промяна на кадастралната карта, съгласно проекта за ИПРЗ са се образували следните нови поземлени имоти, част от новите УПИ: от ПИ **68134.1500.155** са образувани нови ПИ **68134.1500.85** и **68134.1500.117**, от ПИ **68134.1500.2739** са образувани нови ПИ **68134.1500.80** и **68134.1500.81**, от ПИ **68134.1500.2742** са образувани нови ПИ **68134.1500.118** и **68134.1500.89**, от ПИ **68134.1500.2741** са образувани нови ПИ **68134.1500.88**, **68134.1500.87** и **68134.1500.115**, от ПИ **68134.1500.2738** са образувани нови ПИ с проектни идентификатори **68134.1500.84** и **68134.1500.109**.

В нови УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742 и II-2738, 2741, 2742, се включват следните поземлени имоти: ПИ с проектни идентификатори **68134.1500.84**, с площ 319 кв.м. и **68134.1500.109** с площ 1404 кв.м. – собственост на Никола Георев; ПИ с идентификатор **68134.1500.80**, с площ 442 кв.м. – общинска собственост; ПИ с идентификатор **68134.1500.2740** - с площ 625 кв.м. – общинска собственост; ПИ с идентификатор **68134.1500.85** - с площ 216 кв.м. – общинска собственост; ПИ с идентификатор **68134.1500.88**, с площ 14 кв.м. – общинска собственост; ПИ с идентификатор **68134.1500.118**, с площ 96 кв.м. – общинска собственост. В нов УПИ II-2738, 2741, 2742 – „за ЖС“ се включват следните поземлени имоти: ПИ с идентификатор **68134.1500.89**, с площ 197 кв.м. – общинска собственост; ПИ с идентификатор **68134.1500.87**, с площ 123 кв.м. – общинска собственост и ПИ с проектен идентификатор **68134.1500.109** с площ 1404 кв.м., за което е необходимо да се сключи предварителен договор между Столична община и заявителя по чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

Никола Георев се легитимира като собственик на ПИ с идентификатор **68134.1500.2738** по КККР на район „Искър“, одобрена със Заповед №РД-18-28 от

03.04.2012г. на Началника на СГКК – гр.София. Към заявлението са приложени: Нотариален акт №57, том II, рег.№2926, дело №220 от 2015г., службата по вписвания № 8, том XXXVIII, рег.17285, дело №220 от 30.03.2015г.

Столична община е собственик на: ПИ с идентификатор **68134.1500.85**, съгласно АчОС №2419 от 25.02.2021г., с площ 216 кв.м., вписан в службата по вписвания с №177, том.XCIV, рег.№36727 от 05.06.2021г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.88**, съгласно АчОС№2421 от 25.02.2021г., с площ 14 кв.м., вписан в службата по вписвания с №141, томСХV, рег.№36726, дело 28505 от 03.06.2021г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.2740**, /идентичен с **ПИ 155** по предходен план/, съгласно АчОС № 1421 от 13.11.2013г., вписан в службата по вписвания с №156, томV, рег.№2741, от 13.11.2013 г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.118**, съгласно АчОС № 2417 от 25.02.2021г., с площ 96 кв.м., вписан в службата по вписвания с №149, томСХV, рег.№36728, от 03.06.2021г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.87**, съгласно АчОС № 2422 от 25.02.2021г., с площ 123 кв.м., вписан в службата по вписвания с №172, томXCIV, рег.№36720 от 03.06.2021г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.80**, съгласно АчОС № 2416 от 25.02.2021г., 442 кв.м., вписан в службата по вписвания с №112, томXCV, рег.№36722 от 03.06.2021г.; ПИ с идентификатор **68134.1500.89**, съгласно АчОС № 2418 от 25.02.2021г., с площ 197 кв.м., вписан в службата по вписвания с №165, томXCV, рег.№28277 от 03.06.2021г.

За ПИ с идентификатори **68134.1500.89** и **68134.1500.87** с площи 197 кв.м. и 123 кв.м. – собственост на Столична община, и за ПИ с проектен идентификатор **68134.1500.84** с площ 319кв.м. – собственост на Никола Георев е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител - инж.Анушка Наунова, в размер на:

- За ПИ с идентификатор **68134.1500.89**, с площ 197 кв.м. в размер на 27186 Е или 53190 лв, при цена на 1квм. 138Е / 270лв без ДДС.
- За ПИ с идентификатор **68134.1500.87**, с площ 123 кв.м. в размер на 16974 Е или 33210 лв, при цена на 1кв.м. 138Е / 270лв без ДДС.
- За ПИ с проектен идентификатор **68134.1500.84**, с площ 319 кв.м. в размер на 36685 Е или 71775 лв, при цена на 1квм. 115 Е / 225лв без ДДС.

Оценката е изготвена на 10.12.2021 г. и е с валидност 6 (шест) месеца, съгласно чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община.

По ОУП на СО, одобрен с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742 и II-2738, 2741, 2742, кв.80, ж.к. „Дружба 1“, попадат в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ – ЖС, със следните параметри:

Максимална плътност на застрояване - 50%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 2,5; Минимална озеленена площ– 35 %; Максимална кота корниз - 15м.

За общински поземлени имоти с идентификатори **68134.1500.85**, **68134.1500.88**, **68134.1500.2740**, **68134.1500.118**, **68134.1500.87**, **68134.1500.80**, **68134.1500.89**, включени в УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742 и II-2738, 2741, 2742, кв. 80, ж.к. „Дружба 1”, район „Искър“, няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и висящи съдебни спорове за вещни права.

Съгласно становището на Главния архитект на район „Искър“, по предложения ПУП – ИПРЗ за УПИ I – 157, II – 160 – общ., III – общ, IV – общ, V – общ, VI – 155,156 и образуване на нови УПИ I-155, 2738, 2793, 2740, 2741, 2742, II-2738, 2741, 2742, и III – „за ОО“, кв. 80, ж.к. „Дружба 1”, район „Искър“, новообразуваните УПИ са отредени за „детско заведение“, „Жс“ и съответно „Общ. Обслужване“. Предложението не противоречи на предвижданията по ОУП и на устройствената зона по т.3 от приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, с което е спазено и изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

Район „Искър“ – Столична община не възразява да бъде довършена градоустройствената процедура, чрез сключване на окончателен договор за прехвърляне право на собственост по реда на Закона за устройство на територията, след решение на Столичен общински съвет.

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена по реда на 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 общинска собственост и чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**Приложение:** 1. Проект на решение – 2бр

2. Копие от Нотариален акт №57, том II, рег.№2926, дело №220 от 2015г., службата по вписвания № 8, том XXXVIII, рег.17285, дело №220 от 30.03.2015г.
3. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.89**
4. Копие от АОС № 2418 от 25.02.2021г.
5. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.87**
6. Копие от АОС № 2422 от 25.02.2021г.
7. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.80**
8. Копие от АОС № 2416 от 25.02.2021г.
9. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.118**

10. Копие от АОС № 2417 от 25.02.2021г.
11. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.88**
12. Копие от АОС № 2421 от 25.02.2021г.
13. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.85**
14. Копие от АОС № 2419 от 25.02.2021г.
15. Скица от АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.2740**
16. Копие от АОС № 1421 от 13.11.2013г
17. Копие от протокол №ЕС-Г-65/12.10.2021г. на ОЕСУТ
18. Скица – проект на имоти с идентификатори **68134.1500.84** и **68134.1500.109**
19. Скица на АГКК на имот с идентификатор **68134.1500.2738**
20. Копие от Заповед №РА50-780/21.10.2020г. на гл. архитект на гр. София
21. Експертна оценка
22. Молба от Никола Георев

С уважение,

**X**

---

КМЕТ НА РАЙОН ИСКЪР

Съгласувал:

**X**

---

НАЧАЛНИК ОТДЕЛ УОСТД

**Изготвил: Мариела Рачева – юрк. към отдел КС**





СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, Факс 02/98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, <https://council.sofia.bg>

**ПРОЕКТ!**

### РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет  
от \_\_\_\_\_ 202\_\_ година

За довършване на процедурата по прилагане на подробен устройствен план на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за УПИ I-155, 2738, 3793, 3740., 2741, 2742 „за детско заведение“ и II-2738, 2741, 2742 „за ЖС“, кв.80, м.“Дружба 1“, район „Искър“.

На основание чл. 15, ал. 5, във връзка с чл. 15, ал. 3 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 общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

### СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

#### РЕШИ:

I. Дава съгласие за изменение на плана за регулация на УПИ I-155, 2738, 3793, 3740., 2741, 2742 „за детско заведение“ и II-2738, 2741, 2742 „за ЖС“, кв.80, м.“Дружба 1“, район „Искър“, съставляващи се от ПИ с идентификатори 68134.1500.80, 68134.1500.2740, 68134.1500.85, 68134.1500.88, 68134.1500.118, 68134.1500.87 и ПИ с проектни идентификатори 68134.1500.84 и 68134.1500.109 по КККР на район „Искър“.

II. Дава съгласие Столична община да придобие поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1500.84 с проектна площ 319 кв.м. – собственост на Никола Василев Георгов на стойност 36 685 EUR или 71 775 лв. без ДДС, при цена на 1 кв.м. от 115 EUR/225 лв. без ДДС, както и да прехвърли правото на собственост върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост с идентификатор 68134.1500.89 и 68134.1500.87 с площи 197 кв.м. и 123 кв.м., за които са съставени АОС № 2418 от 25.02.2021 г., вписан в службата по вписвания с №165, том ХСV, рег. №28277 от 03.06.2021 г. и АОС № 2422 от 25.02.2021 г., вписан в службата по вписвания с №172, том ХСIV, рег. №36720 от 03.06.2021 г. на Никола Георгов на пазарна стойност 27 186 EUR или 53 190 лв. без ДДС, при цена на 1 кв.м. от 138 EUR/270 лв. без ДДС и 16 974 EUR или 33 210 лв. без ДДС, при цена на 1 кв.м. от 138 EUR/270 лв. без ДДС.

III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор по актуална пазарна оценка към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определените пазарни цени по т. II.

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

**Председател на Столичния общински съвет:**

**/Георги Георгиев/**

Съгласувал:

**X**

---

Марио Пешев - юрист  
Началник отдел ПНО