



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

2.11.2022 г.

**X** СОА22-ВК08-11822-[4]/0...

ИЗХ. №

ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА22-ВК08-11822/ 04.08. 2022г. на СО

### С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ДОНЧО БАРБАЛОВ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**Относно:** Доклад от инж. Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда“ с предложение за сключване на договор чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, във връзка с производство по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ и определяне квоти на съсобственост в новообразуван урегулиран поземлен имот, находящ се на територията на район „Надежда“.

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, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение от инж.Димитър Димов – Кмет на Район “Надежда“.

Докладът и проектът за решение са за процедура за промяна на граници по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, по повод допуснатото изменение на подробен устройствен план /ИПРЗ/ в обхвата на УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, съответно поземлени имоти

*Електронен документ, подписан с електронен подпис. До адресата се насочва чрез АИССО/ АИССОС.*

с идентификатори 68134.1382.636 и 68134.1382.637 и образуване на нов УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, с адм. адрес: гр. София, район Надежда, ул. „Хаджи Мано Стоянов“ № 29А.

Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайчева се легитимират за собственици на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.637, представляващ част от поземлен имот с предходен пл. №11, кв.68 и стар парцел V, кв.3, м.“Надежда“, съгласно нотариален акт за собственост № 77, том XVIII, дело № 3432 от 01.11.1971 г., нотариален акт за покупко - продажба от 18.09.2017 г. вх. № 60814, Акт № 184, том CXXXVII, дело № 43730, протокол за съдебна делба от 30.12.1970 г. на СРСъд, Коларовски район по дело № 4333 по описа за 1970 г.; удостоверения за наследници.

Столична община се легитимира за собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1382.636, с площ 275,00 кв.м., УПИ XIII-636, кв.3, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, съгласно съставен АчОС № 3010/07.02.2017 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 22.02.2017 г., вх.рег. № 8288, Акт № 27, том XVII, дело № 5624, имотна партида № 464324.

В доклада, кметът на район „Надежда“ посочва, че за общинския имот има приключила реституционна преписка и не са открити данни за други предявени реституционни претенции от бивши собственици по ЗВСОНИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС. Няма наложени вещни тежести и висящи съдебни спорове за собственост, както и вещни права.

Действащият подробен устройствен план за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, от кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, е одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

ПИ 68134.1382.636 и ПИ 68134.1382.637 са попълнени в действащата кадастрална карта и регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 12.11.2019г.

Към преписката са приложени комбинирани скици за пълна или частична идентичност от които е видно, че имотните граници от кадастралната карта и действащия регулационен план съвпадат в границите на допустимата точност, съгласно чл.18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.

По искане на Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайчева, със Заповед № РНД22-РА50-12/10.03.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“ е допусната градоустройствена процедура за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и Работен устройствен план (РУП) за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, в кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, и е **проектиран нов УПИ XIII-636,637.**

Проектът за ИПРЗ и РУП за нов УПИ XIII-636,637, кв. 3, м. „Надежда 2а и 2б“ е разгледан и приет от РЕСУТ на 15.06.2022 г. Протокол № 6, т. 2, с предписание за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

В обхвата на проектен УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, са включени: поземлен имот с идентификатор 68134.1382.636, с площ 275,00 кв.м. – частна общинска собственост, и поземлен имот с идентификатор 68134.1382.637, с площ 271,00 кв.м. – собственост на Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайчева и Василка Андонова.

Съгласно становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащия застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и РУП със Заповед № РНД18-РА50-7/20.02.2018 г. на Главния архитект на район „Надежда“, общинският УПИ XIII-636, кв. 3, местност „Надежда 2а и 2б“ е отреден за жилищно строителство, като се предвижда свързано застрояване със съседните имоти на две калканни стени. Застроената площ е около 165,00 кв.м., а разгънатата застроена площ около 962,50 кв.м. Предвижда се сутерен с площ близка до площта на имота – около 275 кв.м.

Становището на Главния архитект на район „Надежда“ е, че чрез обединяването на имотите в УПИ XIII-636,637 и конкретизиране на застрояването във височина се постига по-добра функционалност, целесъобразност и икономическа ефективност на обединените имоти. Застроената площ за новопроектирания УПИ XIII-636,637 е около 327,60 кв.м., а разгънатата застроена площ около 1911,00 кв.м. Предвижда се сутерен с площ близка до площта на имота – около 546,00 кв.м.

По ОУП на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ XIII-636, кв. 3, местност „Надежда 2а и 2б“, попада в „Смесена многофункционална зона“ – Смф., със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ Позел. – 40%;

Кметът на района предлага, за приключване на процедурата по изменение на плана за регулация и застрояване, да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителите за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XIII-636,637, определени съобразно площите на поземлените имоти по кадастрална карта.

Със сключването на договора за определяне квоти на съсобственост, Столична община ще стане собственик на 275/546 (50,04 %) идеални части, а Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайкова ще станат заедно собственици на 271/546 (49,64 %) идеални части от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1382.2221, целият с проектна площ 546 кв.м., представляващ проектен УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

На основание разпоредбата на чл.78, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, идеалните части на общината /квотата на Столична община/ не могат да бъдат по-малки от съотношението между площта на общинския имот и площта на новообразувания съсобствен имот, което изискване в настоящото предложение е спазено.

В случай, че планът не бъде изменен съобразно направеното предложение, Столична община ще остане собственик на самостоятелен урегулиран поземлен имот, който може да управлява или с който да се разпорежда.

Правните основания, посочени в проекта за решение – чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

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

Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

2.11.2022 г.

**X** Дончо Барбалов

---

ДОНЧО БАРБАЛОВ  
ЗАМ.-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

2.11.2022 г.

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

---

АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ  
ГЛ. АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov



## **РАЙОН „НАДЕЖДА” – СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

гр.София 1220, ул. „Кирил Дрангов” № 55, тел. 495-11-51, факс 02/837-64-65

[www.so-nadejda.com](http://www.so-nadejda.com); e-mail: [info@so-nadejda.com](mailto:info@so-nadejda.com)

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

**ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **Д О К Л А Д**

**ОТ ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА” -  
СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**Относно:** Процедура за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на производството по изменение на действащ ПУП /подробен устройствен план/ – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ и РУП /работен устройствен план/ за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, за определяне квоти на съсобственост в новообразуван УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,  
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД22-ГР94-857/04.04.2022 г. по заявление на Амелия Костадинова, чрез пълномощник Боян

Габровски, с искане за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с издадена Заповед № РНД22-РА50-12/10.03.2022 г. за допускане за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) в обхвата на УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, съответно поземлени имоти с идентификатори 68134.1382.636 и 68134.1382.637 кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а 2б”, и образуване на нов УПИ XIII-636,637.

Действащия подробен устройствен план за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, от кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, е одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет.

По искане на Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела

Трайчева, със Заповед № РНД22-РА50-12/10.03.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“ е допусната градоустройствена процедура за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) и Работен

устройствен план (РУП) за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, в кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, и образуване на нов УПИ XIII-636,637.

Мотивираното предложение е разгледано и прието с Решение на РЕСУТ по Протокол № 3/16.03.2022 г., точка 3, с предложение да бъде издадена заповед за одобряването му, след представяне на договор по чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Проектът за ИПРЗ и РУП за нов УПИ XIII-636,637, кв. 3, м. „Надежда 2а и 2б“, внесен на 01.06.2022 г. е разгледан и приет от РЕСУТ на 15.06.2022 г. Протокол № 6, т. 2, с предписание за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.

В обхвата на проектен УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, са включени: поземлен имот с идентификатор 68134.1382.636, с площ 275,00 кв.м. – частна общинска собственост, и поземлен имот с идентификатор 68134.1382.637, с площ 271,00 кв.м. – собственост на Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайчева и Василка Андонова, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайчева легитимират правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1382.637, с адм. адрес: гр. София, район „Надежда“, ул. „Хаджи Мано Стоянов“ № 29, с нотариален акт за покупко - продажба от 18.09.2017 г. вх. № 60814, Акт № 184, том СXXXVII, дело № 43730, нотариален акт № 77, том XVIII, дело № 3432 от 01.11.1971 г., протокол за съдебна делба от 30.12.1970 г. на Софийски народен съд, Коларовски район по дело № 4333 по описа за 1970 г.; удостоверения за наследници.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1382.636, с площ 275,00 кв.м., с адм. адрес: гр. София, район Надежда, ул. „Хаджи Мано Стоянов“ № 29А, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение от 12.11.2019 г., УПИ XIII-636, кв.3, по действащ регулационен план на местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет, с Акт за частна общинска собственост № 3010/07.02.2017 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията на 22.02.2017 г., вх.рег. № 8288, Акт № 27, том XVII, дело № 5624, имотна партида № 464324.

Проектът за ИПРЗ е съгласуван в АГКК, за което е издадено удостоверение за приемане на проект с проект за изменение на КККР № 25-183658-20.06.2022 г. с приложение към удостоверение за приет проект, от което е видно, че новообразувания имот УПИ XIII-636,637 е с проектен идентификатор 68134.1382.2221, с проектна площ 546 кв.м.

Към преписката са приложени комбинирани скици за пълна или частична идентичност от които е видно, че имотните граници от кадастралната карта и действащия регулационен план съвпадат в границите на допустимата точност, съгласно чл.18 от Наредба № РД-02-20-5 от 15.12.2016 г.

За приключване на процедурата по изменение на плана за регулация и застрояване е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителите, за определяне квоти на съсобственост в новообразувания имот УПИ XIII-636,637, определени съобразно притежаваните реални части от имотите по кадастрална карта.

Със сключването на договора за определяне квоти на съсобственост Столична община ще стане собственик на 275/546 (50,04 %) идеални части, а Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайкова ще станат собственици на 271/546 (49,64 %) идеални части от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1382.2221, целият с проектна площ 546 кв.м УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

Съгласно даденото становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащ застроителен и регулационен план, одобрен с Решение № 409 по Протокол № 43/18.07.2013 г. на Столичен общински съвет и РУП със Заповед № РНД18-РА50-7/20.02.2018 г. на Главния архитект на район „Надежда“, общинския УПИ XIII-636, кв. 3, местност „Надежда 2а и 2б“ е отреден за жилищно строителство, като се предвижда свързано застрояване със съседните имоти на две калканни стени. Допуска се първи етаж, предназначен за обществено обслужване (магазини) да се изнесе пред основния жилищен обем (М+4). Реализуемата застроена площ е около 165,00 кв.м., а разгънатата застроена площ около 962,50 кв.м. Предвижда се сутерен с площ близка до площта на имота – около 275 кв.м.

Съгласно заповед за допускане № РНД22-РА50-12/10.03.2022 г. на Главния архитект на район „Надежда“ за ПУП – ИПРЗ и РУП за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, се предвижда обединяване на двата имота в УПИ XIII-636,637.

В заключение становището на Главния архитект на район „Надежда“ е, че чрез обединяването на имотите в УПИ XIII-636,637 и конкретизиране на застрояването във височина се постига по-добра функционалност, целесъобразност и икономическа ефективност на обединените имоти. Реализируемата застроена площ за новопредвидения УПИ XIII-636,637 е около 327,60 кв.м., а разгънатата застроена площ около 1911,00 кв.м. Предвижда се сутерен с площ близка до площта на имота – около 546,00 кв.м.

По ОУП на СО, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ XIII-636, кв. 3, местност „Надежда 2а и 2б“, попада в „Смесена многофункционална зона” – Смф., със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ Позел. – 40 %; Максимална кота корниз в м.: -.

Район „Надежда“ – Столична община не възразява да бъде довършена градоустройствената процедура за обединение на имотите и определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XIII-636,637, определени съобразно притежаваните реални части по кадастрална карта, след решение на Столичен общински съвет.

### **Правно основание:**

Предвид гореизложеното и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект за решение, който прилагам.

### **Приложение:**



проект на  
решение за нов УП



РНД22-ГР94-857-20  
22 г.pdf

**С уважение,**



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
София 1000, ул. „Московска” № 33**

**Проект**

**РЕШЕНИЕ №.....**

**на Столичния общински съвет  
от .....20.....година**

*Относно: Процедура за сключване на договор по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на производството по изменение на действащ ПУП – ИПРЗ /изменение на план за регулация и застрояване/ и РУП /работен устройствен план/ за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, за определяне квоти на съсобственост в новообразуван УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“.*

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост, и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

**СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
РЕШИ:**

I. Дава съгласие да се измени ПУП – ИПРЗ и РУП за кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б”, СО – район „Надежда“ в частта за УПИ XIII-636 и УПИ XIV-637, поземлени имоти с идентификатори 68134.1382.636 и 68134.1382.637 по КККР на район „Надежда“, за обособяване на нов УПИ XIII-636,637.

II. Дава съгласие Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор със Амелия Костадинова, Лора Трайкова и Весела Трайкова за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ ж.к. Надежда 2а и 2б“, определени съобразно притежаваните реални части включени в него, а именно:

1. За Столична община – 50,04 % (равняващи се на 275/546 идеални части) от поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1382.2221, с проектна площ от 546 кв.м., УПИ XIII-636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“;

2. За Амелия Костадинова, Весела Трайкова и Лора  
Трайкова – 49,64 % (равняващи се на 271/546 идеални части) от поземлен имот с  
проектен идентификатор 68134.1382.2221, с проектна площ от 546 кв.м., УПИ XIII-  
636,637, кв. 3, местност „ж.к. Надежда 2а и 2б“.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а  
след влизане в сила на проекта за ИПРЗ, да сключи и окончателен договор за определяне  
квоти на съсобственост по реда на чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет,  
проведено на .....20..... година, Протокол № ....., точка .....от дневния  
ред, по доклад № ..... и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински  
съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ  
ОБЩНСКИ СЪВЕТ:.....**

**(Георги Георгиев)**

.....

**Юрист от администрацията  
на СО – район „Надежда“:**

**X**

\_\_\_\_\_