



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефон: 9377260, www.sofia.bg

25.7.2023 г.

**X** СОА23-ВК08-10047-[1]/2...

Изх. рег. №

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

### СТАНОВИЩЕ

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

**ОТНОСНО:** Доклад №СОА23-ВК08-10047/ 2023 г. от кмета на район „Банкя“ относно процедура по чл. 15, ал. 5 във вр. с ал. 3 от Закона за устройство на територията.

### **УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организация и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

С доклад №СОА23-ВК08-10047 от 2023 г. кметът на район „Банкя“ е внесъл проект за решение, относно процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), по искане от Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова, касаеща изменение на подробен устройствен план – **изменение на план за регулация на УПИ II-2627 от кв. 17 на м. „кв. Изгрев“, поземлен имот с**

**идентификатор 32216.2297.3129 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2297.3121 (представляваща новообразуван поземлен имот с проектен идентификатор 32216.2297.3129), който проект за изменение е разрешен да се изработи със Заповед №РА50-695 от 02.08.2022 г. на главния архитект на Столична община, 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.**

Съгласно изменението на подробния устройствен план по проекта се предвижда Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова да придобият правото на собственост върху имот-частна общинска собственост, представляващ поземлен имот с проектен идентификатор **32216.2297.3129**, с проектна площ от 53 кв. м., съгласно Скица-проект №15-1462887-19.12.2022 г., находящ се в село Иваняне, район „Банкя“, кв. „Изгрев“, ул. „Горски път“ №11, собственост на Столична община, който имот попада в УПИ II-2627 от кв. 17 на м. „кв. Изгрев“ и представлява придаваема част към него.

**За общинския имот е съставен Акт за общинска собственост №1820** от 16.03.2023 г. на СО- район „Банкя“, вписан в Служба по вписванията с вх. рег. №28792 от 03.05.2023 г., акт №71, том LXX, дело №21594 от 2023 г., имотна партида №838024.

Данъчната оценка на общинския имот с проектен идентификатор 32216.2297.3129, с проектна площ от 53 кв. м., е в размер на 608, 50 лева, съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК №7201005597/ 10.03.2023г. на СО-Дирекция „Общински приходи“—отдел ОП „Банкя“.

Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова се легитимират за собственици на поземлен имот 32216.2297.2627, с площ от 1123 кв. м., съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание давностно владение №49, том IV, рег. №9257, дело №505/ 2021 г., който нотариален акт е вписан в Служба по вписванията и на поземлен имот с 32216.2297.3104, с площ от 136 кв. м., съгласно Нотариален акт за собственост върху недвижим имот, придобит на основание давностно владение №48, том IV, рег. №9252, дело №504/ 2021 г.

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

Изготвена е пазарна оценка **със срок на валидност - 19.12.2023 г.** от инж. Снежана Денкова - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, която определя пазарната стойност на общинския имот, представляващ поземлен имот с проектен идентификатор **32216.2297.3129**, с проектна площ от 53 кв. м., **в размер на 10 115 лева без ДДС (191 лв./ кв. м) или 5 172 евро без ДДС (98 €/ кв. м).**

Съгласно Удостоверение №РБН20-ГР94-118 от 15.10.2020 г., издадено от район „Банкя“, **за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции.**

Съгласно становище с изх. № РБН21-ГР94-3270/10.11.2021 г. на Главен архитект на район „Банкя“ и на основание мотивирано предложение за ПУП – ИПР от 08.2021 г., част от имот с идентификатор 32216.2297.1626 с площ на частта 53 кв. м. попада извън границите на действащ ЗРП и представлява придаваема част към новообразуваното УПИ II-2627, 3104, 1626, кв. 17, кв. Изгрев, гр. Банкя.

Съгласно градоустройствения статут по ОУП на Столична община, приет с Решение №697 по Протокол №51 от 19.11.2009 г. на СОС и Решение №960 от 16.12.2009

г. на МС, гореописаният УПИ попада в зона – „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“, устройствена категория (ЖМ2), със следните устройствени показатели към ОУП: плътност на застрояване - 30%; кинт - 1; минимална озеленена площ - 60%; максимална кота корниз – 10 м.

**В тази връзка с оглед по-голяма яснота и прецизност считаме, че следва да т. 2 от проекта за решение да се коригира изцяло и да придобие следното съдържание „Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 5 във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, а след влизане в сила на изменението на ПУП, да сключи окончателен договор, по актуални пазарни цени към датата на подписване на договора, но не по-ниски от определената по точка 1“.**

Правните основания посочени в проекта за решение, а именно 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. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местна администрация са законосъобразни и правилно посочени.

Предвид изложеното и след направеното предложение за корекция, считаме че приложеният проект за решение е законосъобразен.

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

25.7.2023 г.

25.7.2023 г.

**X** Дончо Барбалов

ЗАМ. КМЕТ НАПРАВЛЕНИЕ ФИНАНСИ И ЗДРАВ...  
Signed by: Dontcho Petrov Barbalov

**X** АРХ. ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ

ЗДРАВКО ЗДРАВКОВ  
Главен архитект на Столична община  
Signed by: Zdravko Simeonov Zdravkov

*Съгласувал чрез АИССО:*

*Маргарита Проданова*

*За Директор на дирекция „Общинска собственост“*

*Съгласно Заповед №СОА23-РД18-7074/ 19.07.2023 г.*

*Искра Карамфилова*

*Началник- отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“*

*Изготвил чрез АИССО:*

*Диян Иванов*

*21.07.2023 г.*

*Ст. юрк. в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“*



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН „БАНКЯ”

1320 – гр. Банкя, ул. „Цар Симеон” № 1; тел: 997 71 06,  
факс: 997 71 63, E-mail: bankya@bankya.bg



 Възстановим подпис

X РБН21-ГР94-2716/6/12.07....

(Регистрационен индекс, дата)

**ДО  
Г-Н ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СОС**

### ДОКЛАД

**ОТ РАНГЕЛ МАРКОВ – КМЕТ НА РАЙОН „БАНКЯ”**

**ОТНОСНО:** Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ и изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ П-2627, кв. 17, м. „кв. Изгрев”, ПИ с идентификатори 32216.2297.3104 и част от 32216.2297.3121 /новообразуван ПИ с пр. идентификатор 32216.2297.3129/ по КККР на гр. Банкя, на основание Заповед № РА50-695/02.08.2022 г. на Главен архитект на Столична община, чрез закупуване на придаваем ПИ с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв. м. – частна общинска собственост, на основание АОС № 1820/16.03.2023 г. на район „Банкя”.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ГЕОРГИЕВ,**

В район „Банкя” е постъпило заявление с вх. № **РБН21-ГР94-2716(2)/23.09.2022** г. от името на Цветелина Найденова с искане за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ П-2627, кв. 17, м. „кв. Изгрев”, ПИ с идентификатори 32216.2297.3104 и част от 32216.2297.3121 /новообразуван ПИ с пр. идентификатор 32216.2297.3129/ по КККР на гр. Банкя, на основание Заповед № ПА50-  
Докладът е изготвен в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1 /един/ за адресата и 1 /един/ за отдел УОСЖФРКТД. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

695/02.08.2022 г. на Главен архитект на Столична община, чрез закупуване на придаваем ПИ с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв. м. – частна общинска собственост, на основание АОС № 1820/16.03.2023 г. на район „Банкя”.

ПИ с проектен идентификатор 32216.2297.3129 представлява придаваема част към УПИ П-2627 /урегулиран поземлен имот втори отреден за имот две хиляди двадесет и седми/, кв. 17, кв. Изгрев, гр. Банкя, по скица № 15-856160/18.09.2020 г. на СГКК - ПИ с идентификатор: 32216.2297.2627 е с площ 1123 кв. м., собственост на Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова, съгласно нот. акт № 49, том IV, рег. № 9257, дело № 505/2021 г.

ПИ с идентификатор 32216.2297.3104 с площ 136 кв. м. по скица № 15-780929/13.07.2022 г. на СГКК също е собственост на Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова, съгласно нот. акт № 48, том IV, рег. № 9252, дело № 504/2021 г.

Съгласно становище с изх. № РБН21-ГР94-3270/10.11.2021 г. на Главен архитект на район „Банкя” и на основание мотивирано предложение за ПУП – ИПР от 08.2021 г., част от имот с идентификатор 32216.2297.1626 с площ на частта 53 кв. м. попада извън границите на действащ ЗРП и представлява придаваема част към новообразуваното УПИ П-2627, 3104, 1626, кв. 17, кв. Изгрев, гр. Банкя.

### **ОПИСАНИЕ НА ПРИДАВАЕМИЯТ НЕДВИЖИМ ИМОТ:**

ПИ с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 /три две две едно шест, точка, две две девет седем, точка, три едно две девет/ с проектна площ 53 /петдесет и три/ кв. м., съгласно скица-проект № 15-1462887/19.12.2022 г. на СГКК, при граници: ПИ с идентификатори: 32216.2297.1626, 32216.2297.3121, 32216.2337.5, 32216.2297.3130, актуван с АОС № 1820/16.03.2023 г. – частна общинска собственост, вписан в служба по вписванията с вх. рег. № 28792/03.05.2023 г., акт № 71, том LXX, дело № 21594/23 г., имотна партия № 838024.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7201005597/10.03.2023 г., данъчната оценка на общинският поземлен имот с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв. м. е 608,50 лв. /шестстотин и осем лева и петдесет стотинки/.

Съгласно Общият устройствен план на Столична община и становище на Главен архитект на район „Банкя”, ПИ с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 по КККР с проектна площ 53 кв. м. попада в устройствена зона „Жм2” – жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни, специфични изисквания. Устройствови показатели: **максимална плътност на застрояване - 30 %; максимален коефициент на интензивност (Кинт) – 1; максимална височина на кота корниз – 10 м; минимална озеленена площ – 60 %.**

Изготвена е оценка за определяне пазарната стойност на ПИ с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв. м. **в размер на 10115 лв.** /десет хиляди сто и петнадесет лева/ **без ДДС** (191,00 лв/кв. м.) **или 5172** /пет хиляди сто седемдесет и две евра/ **EUR без ДДС** (98,00 €/кв. м.) от лицензиран експерт – оценител – инж. Снежанка Петрова Никленова – Денкова.

Предвид гореизложеното, налице са предпоставките на чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация (ИПР) в териториален обхват: УПИ П-2627, кв. 17, м. „кв. Изгрев”, ПИ с идентификатори 32216.2297.3104 и част от Докладът е изготвен в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1 /един/ за адресата и 1 /един/ за отдел УОСЖФРКТД. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

32216.2297.3121 по КККР на гр. Баня, чрез продажба от страна на Столична община на Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова на общински поземлен имот с проектен идентификатор: 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв. м. - общинска собственост, на основание АОС № 1820/16.03.2023 г. на район „Баня”, представляващ придаваема част към УПИ П-2627 /урегулиран поземлен имот втори отреден за имот две хиляди двадесет и седми/, кв. 17, кв. Изгрев, гр. Баня - ПИ с идентификатор: 32216.2297.2627 с площ 1123 кв. м., съгласно скица № 15-856160/18.09.2020 г. на СГКК и нот. акт № 49, том IV, рег. № 9257, дело № 505/2021 г. собственост на Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова.

#### Приложения:

1. Заявление с вх. № РБН21-ГР94-2716(2)/23.09.2022 г. от името на Цветелина Найденова /оригинал/ с приложения към него: Нот. акт № 49, том IV, рег. № 9257, дело № 505/2021 г. и скица № 15-856160/18.09.2020 г. на СГКК /копие/; Нот. акт № 48, том IV, рег. № 9252, дело № 504/2021 г. и скица № 15-780929/13.07.2022 г. на СГКК /копие/;
2. Писмо с изх. № към САГ21-ГР00-2135(2)/05.10.2021/05.08.2022 г. на НАГ /копие/ и Заповед № РА50-695/02.08.2022 г. на Главен архитект на Столична община /копие/;
3. Писмо с изх. № РБН21-ГР94-2716(4)/30.09.2022 г. на р-н „Баня” /заверено копие/;
4. Проект от 2022 г. на «Мапекс» АД /оригинал/;
5. цветна комбинирана скица на ПИ с идентификатор 32216.2297.1626 от 08.2021 г. на „Мапекс” АД /оригинал/;
6. цветна комбинирана скица на ПИ с идентификатори 32216.2297.2627, 32216.2297.3104 и 32216.2297.1626 от 08.2021 г. на „Мапекс” АД /оригинал/;
7. АОС № 1820/16.03.2023 г. и скица-проект 15-1462887/19.12.2022 г. на СГКК /заверени копия/;
8. становище с изх. № РБН21-ГР94-3270/10.11.2021 г. на Гл. архитект на р-н „Баня” /заверено копие/;
9. удостоверение за устройствени параметри 1 бр. /заверено копие/;
10. удостоверения за данъчна оценка с изх. № 7201005597/10.03.2023 г. 1 бр. /оригинал/;
11. пазарна оценка на общински ПИ, изготвена от лицензиран експерт оценител /оригинал/.



удостоверение.DO  
С



решение.doc



приложения.pdf



оценка.pdf



Възстановим подпис

**X** РАНГЕЛ МАРКОВ

Подписано от: Rangel Valev Markov

**КМЕТ НА РАЙОН „БАНЯ”**

Докладът е изготвен в 3 /три/ екземпляра на хартиен носител – 1 /един/ за класиране в деловодния архив, 1 /един/ за адресата и 1 /един/ за отдел УОСЖФРКТД. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.



# СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет  
от \_\_\_\_\_ 20\_\_ година

За процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ П-2627, кв.17, м. „кв. Изгрев”, ПИ с идентификатори 32216.2297.3104 и част от 32216.2297.3121 /новообразуван ПИ с пр. идентификатор 32216.2297.3129/ по КККР на гр. Банкя, на основание Заповед № РА50-695/02.08.2022г. на главен архитект на Столична община, чрез закупуване на придаваем ПИ с проектен идентификатор 32216.2297.3129 с проектна площ 53 кв.м. - частна общинска собственост на основание АОС № 1820/16.03.2023 г. на Столична община - район „Банкя” (вписан в СВ), на основание чл.15, ал.3 и 5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост чл.77, ал.1 и 3 от Наредбата за общинската собственост във връзка с чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:

1. Дава съгласие да се приложи изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) - изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ П-2627, кв.17, м. „кв. Изгрев”, ПИ с идентификатори 32216.2297.3104 и част от 32216.2297.3121 /новообразуван ПИ с пр. идентификатор 32216.2297.3129/ по КККР на гр. Банкя като Столична община прехвърли на Цветелина Найденова, Мая Найденова и Елена Найденова правото на собственост върху следния недвижим имот - ПИ с проектен идентификатор 32216.2297.3129, с проектна площ 53 кв.м. - частна общинска собственост, на основание АОС № 1820/16.03.2023г. на Столична община - район „Банкя” (вписан в СВ) срещу заплащане на **пазарна цена, не по-ниска от изготвената от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, пазарна оценка в размер на 10 115 (десет хиляди сто и петнадесет) лв. без ДДС или 5 172 евро / 191,00 лв. кв.м. или 98,00 евро кв.м.,** определена от лицензиран експерт-оценител инж. Снежанка Петрова Никленова-Денкова.
2. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор по т.1.

Настоящото решение е прието на ..... заседание на Столичния общински съвет, проведено на .....20.....г., Протокол № ..... от .....20.....г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СОС .....  
ГЕОРГИ ГЕОРГИЕВ

X