



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" №33, телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ
ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад с рез. №СОА23-ВК08-3139-[3]/27.08.2025г. от Кмета на район „Витоша“, с проект за решение до Столичен общински съвет, касаещ процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за изменение на действащ план за регулация в териториален обхват: УПИ I-569 и изменение на план за улична регулация на улица от О.Т.3 до О.Т.3а, кв. 18, м. „в.з. Малинова долина – I-ва част“.

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-РДО9-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Препииската е образувана по искане от Владислав Хаджиев, в качеството му на собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.2044.1990, за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ за изменение на действащ план за регулация и план за улична регулация, в съответствие със Заповед №РА50-403/21.04.2022г. на Главния архитект на Столична община.

Със Заповед №РА50-403/21.04.2022г. на Главния архитект на Столична община е разрешено да се изработи проект за изменение на подробен устройствен план – изменение на план за регулация в следния териториален обхват: УПИ I-569, кв. 18 и изменение на плана за улична регулация от О.Т.3 до О.Т.3а, кв. 18, м. „Малинова долина – I-ва част“, като се образува нов УПИ I-1990, 1982 за „ЖС“, кв. 18. Проектът е разгледан и приет с Решение на ОЕСУТ по Протокол №ЕС-Г-65/22.10.2024г, т. 15 от дневния ред, с указание да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията.

В обхвата на новообразувания УПИ I-1990, 1982 за „ЖС“, кв. 18 попадат поземлен имот с идентификатор 68134.2044.1990, с площ от 906 кв. м, собственост на заявителя и поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ от 172 кв. м, собственост на Столична община.

Заявителят легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.2044.1990, с площ от 906 кв. м с Нотариален акт за продажба на недвижим имот №77, том I-1, рег. №868, дело №44/2021г. на Нотариус Жернанд Бехар с рег. №003 на Нотариалната камара и район на действие СРС, който е вписан в Служба по вписванията.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ от 172 кв. м с Акт за публична общинска собственост №3958/11.07.2022г. на СО – район „Витоша“, който е вписан в Служба по вписванията.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции.

Видно от доклада, съгласно Становище на Главния архитект на район „Витоша“, имотите попадат в устройствена зона ЖМ2, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване – 25%;
- коефициент на интензивност на застрояването – 0,8;
- кота корниз – 8,5м;
- мин. озеленена площ – 60%.

Предложението на Кмета на район „Витоша“, е да се даде съгласие за:

- обявяване от публична в частна общинска собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ 172 кв. м;
- изменение на план за регулация и план за улична регулация, в съответствие със Заповед №РА50-403/21.04.2022г. на Главния архитект на Столична община;
- сключване на предварителен договор, а след влизане в сила на изменението и на окончателен договор между Столична община и Владислав Хаджиев, за прехвърляне на правото на собственост върху общинския поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ от 172 кв. м;

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, е изготвена пазарна оценка за поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, в размер на **48 331,00 лева без ДДС** (пазарна стойност на 1 кв. м – 281,00 лева). **Срокът на валидност на оценката е до 10.12.2025г.**

За по-голяма прецизност, предлагаме в проекта за решение да бъдат направени следните редакции:

- Точка 1 (първа) от проекта за решение **да придобие следното съдържание:** „Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ 172 кв. м, актуван с Акт за публична общинска собственост №3958/11.07.2022г. на СО – район „Витоша“, включен в новообразувания УПИ I-1990, 1982 за „ЖС“.

- Точка 2 (втора) от проекта за решение **да придобие следното съдържание:** „Дава съгласие за изменение на план за регулация за УПИ I-569, кв. 18 и изменение

на план за улична регулация от О.Т.3 до О.Т.3а, кв. 18, м. „Малинова долина – I-ва част“, като се образува нов УПИ I-1990, 1982 за „ЖС“, кв. 18, в съответствие със Заповед №РА50-403/21.04.2022г. на Главния архитект на Столична община и Решение на ОЕСУТ по Протокол №ЕС-Г-65/22.10.2024г, т. 15 от дневния ред, **като** Столична община прехвърли възмездно на Владислав Хаджиев правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ от 172 кв. м, актуван с Акт за публична общинска собственост №3958/11.07.2022г. на СО – район „Витоша“, вписан в Служба по вписванията, попадащ в новообразувания УПИ I-1990, 1982 за „ЖС, по актуална пазарна оценка към деня на извършване на сделката, но не по-малко от пазарната оценка, определена от сертифициран оценител в размер на **48 331,00** (четиридесет и осем хиляди триста тридесет и един) лева без ДДС.

- Точка 3 (трета) от проекта за решение **да придобие следното съдържание:** „Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота по т. 2, а след влизане в сила на изменението на плана за регулация да сключи окончателен договор по реда на чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.“.

- Точка 5 (пета) от проекта за решение **следва да отпадне.**

Правните основания в проекта за решение (чл. 6, ал. 1 и ал. 3, чл. 60 и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройството на територията; чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация) са **правилно посочени.**

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и приемане на решение за изменение на ПУП-ИПР, съобразно Заповед №РА50-403/21.04.2022г. на Главния архитект на Столична община, както и за сключване на предварителен договор, а в последствие на окончателен договор между Столична община и заявителя за прехвърляне на правото на собственост върху общинския имот.

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

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
13.10.2025

С уважение,

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
16.10.2025



Рег.№ Към РВТ22-ГР94-2673-[27]/22.08.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на СО – район Витоша

Относно процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за одобряване на ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о. т. 3 до о. т. 3а от кв. 18, м. „в. з. Малинова долина-I част“, район Витоша

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В СО – Район "Витоша" е образувана преписка с рег. № РВТ22-ГР94-2673/16/ от 16.12.2024г. по заявление от Владислав М. Хаджиев, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с приет проект за ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о.т. 3 до о.т. 3а от кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша, ПИ с идентификатор 68134.2044.1990 и 68134.2044.2046 по КККР, одобрени със заповед № 18-3/11.01.2011 на ИД на АГКК.

Изменението на плана предвижда към УПИ I-569, кв. 18 да се придже част от имот – общинска собственост, с площ на частта 172 кв. м. /нереализирано улично уширение от о.т. 3 до о.т. 3а от кв. 18/, като УПИ се преотрежда за имоти по кадастралната карта в УПИ I-1990, 1862 с отреждане „за жилищно строителство“.

Проектът за ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о.т. 3 до о.т. 3а от кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша е разрешен за изработване със Заповед № РА50-403/21.04.2022г. на Гл. архитект на Столична община. Проектът е разгледан на заседание и приет с Протокол № ЕС-Г-65 от 22.10.2024г. на Общинския експертен съвет по устройство на територията /ОЕСУТ/.

ПИ с идентификатор 68134.2044.1990 е собственост на заявителя Владислав Хаджиев, съгласно Нотариален акт № 51, том XLIV, дело 13425, вх. р. № 17864 от 2021г.

Общинският имот, включен в новопроектирания УПИ е нанесен в одобрената КККР с идентификатор 68134.2044.2046 и с площ 172 кв.м. и за него е съставен АОС № 3958/2022г. вписан в СВ-гр. София под № 175, том ССVII, рег. 82568, дело 63414 от 04.11.2022г.

По силата на проекта, предвиденото предназначение на общинския имот по чл. 3, ал. 2 от Закона за общинската собственост – *за улица* отпада, тъй като имотът се включва в обхвата на новообразуван УПИ „за жс“, за който е осигурен достъп.

В район Витоша няма данни за предявени реституционни претенции относно общинския имот.

Съгласно становище на Главния архитект на СО – Район "Витоша", според ОУП на СО, имотите попадат в устройствена зона (Жм2) Жилищна зона с малкоетажно застрояване със специфични изисквания към параметрите, с устройствени

параметри: Макс. плътност на застрояване – 25%; Коефициент на интензивност на застрояването – 0,8; Кота корниз – 8,5 м; Мин. озеленена площ – 60%.

Действащия регулационен план е одобрен със зап. № РД-09-5011/17.01.2000г. на Гл. арх. на гр. София, ИПР одобрено със Зап. № РД-09-50-189/16.02.2009г. на Гл. архитект на СО.

Изготвена е пазарна оценка на общинския имот от сертифициран оценител СОФИНВЕСТ ЕАД, сключил рамков договор със Столична община, валидна до 10.12.2025г.

Предлаганата актуална пазарна стойност на правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.2044.2046 и площ 172 кв.м. – общинска собственост, във връзка с приет проект за ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о.м. 3 до о.м. 3а от кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ в размер на 48 331,00 лв. / четиридесет и осем хиляди триста тридесет и един лева/ или 24 711,00 евро/ двадесет и четири хиляди седемстотин и единадесет евро/, без ДДС. Стойност за 1,00 кв.м. – 281,00 лв./ м2 или 144,00 евро/м2., без ДДС.

Предвид изложеното и на основание чл. 6, ал. 1 и 3, чл. 60 и 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 общинската собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложение: Проект на решение;
Пазарна оценка;
Препуска рег. № РВТ22-ГР94-2673/16/.

**С уважение,
КМЕТ НА СО – "РАЙОН ВИТОША"**

Зарко Клинков
Длъжност: Кмет на район Витоша
Дата: 22.08.2025г.

*Съгласувал чрез АИСРВТ:
Секретар, Екатерина Емилова
Началник отдел ПНОУОССЧР, Изабела Юркова*

*Изготвил чрез АИСРВТ:
Гл. експерт, Л. Минчева*



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
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>

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____
на Столичния общински съвет

от.....2025г.

За сключване на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и 5 от ЗУТ, във връзка с приет проект за ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о.т. 3 до о.т. 3а от кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша, ПИ с идентификатор 68134.2044.1990 и 68134.2044.2046 по КККР, одобрени със заповед № 18-3/11.01.2011 на ИД на АГКК.

На основание чл. 6, ал. 1 и 3, чл. 60 и 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 общинската собственост; чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

**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. Обявява от публична в частна общинска собственост ПИ с идентификатор 68134.2044.2046, с площ 172 кв.м. включен в новопроектиран УПИ I-569, кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша,

2. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проект за ПУП-ИПР на УПИ I-569 и ИПУР от о.т. 3 до о.т. 3а от кв. 18, м. „в.з. Малинова долина-I част“, район Витоша, ПИ с идентификатор 68134.2044.1990 и 68134.2044.2046 по одобрената кадастрална карта и кадастрални регистри.

3. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение на подробния устройствен план и окончателен договор за прехвърляне правото на собственост на Владислав Хаджиев върху поземлен имот с идентификатор 68134.2044.2046, с площ 172 кв.м. срещу цена не по-ниска от актуалната пазарна оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 48 331,00 лв. / четиридесет и осем хиляди триста тридесет и един лева/ или 24 711,00 евро/ двадесет и четири хиляди седемстотин и единадесет евро/, без ДДС.

4. Възлага на Кмета на Район Витоша да състави акт за частна общинска собственост на имота по т. 1.

5. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на подробния устройствен план и окончателен договор за прехвърляне праното на собственост.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на2025г, Протокол №от2025г, точка.....от дневния ред, по доклад №.....2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет:-----

Цветомир Петров

21.8.2025 г.

X **Изабела Юрукова**

Началник отдел ПНОУОССЧР
Юрист от администрацията на СО-район ...

Съгласувал чрез АИСПВТ:
Секретар на СО-район Витоша, Екатерина Емилова

Изготвил чрез АИСПВТ
Гл. експерт, Л. Минчева