



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

**ДО**  
**Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ**  
**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА**  
**СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

## СТАНОВИЩЕ

ОТ

**ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**Относно:** Доклад рег. № СОА23-ВК08-4782/9/ 17.10.2025 г. на Кмета на район „Панчарево“, относно процедура по реда на §8, ал. 2, т.1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията за прилагане подробен устройствен план за УПИ I-СО, кв.3, м. „Детски град“, район „Панчарево“.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

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 „Панчарево“ 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 № СОА23-ВК08-4782/9/ 17.10.2025 г., Кметът на район „Панчарево“ е внесъл проект за решение СОС, за прилагане на действащия план за регулация за УПИ I-СО, кв.3, м. „Детски град“, като Столична община прехвърли на „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 206258632, правото на собственост върху два недвижими имота – частна общинска собственост, находящи се в с. Панчарево, район „Панчарево“, м. „Детски град“, представляващи: поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3375, с площ 68 кв. м. и поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3376, с площ 206 кв. м., а „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД прехвърли на Столична община правото на собственост върху имот, находящ се в с. Панчарево, район „Панчарево“, м. „Детски град“, представляващ: поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.632 по КККР, с площ 44 кв. м., собственост на дружеството.

Столична община легитимира правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 55419.6702.3375 и ПИ с идентификатор 55419.6702.3376, с Акт за частна общинска собственост № 7378/ 31.10.2022 г. на район „Панчарево“, вписан в Службата по вписванията с вх. рег.№ 100816 от 29.12.2022 г., акт № 159, том ССLVII, дело 78 159, имотна партида 823078.

„ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 206258632, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Красно село“, ул. „Ястребец“ № 25, вх. А, ет. 1, ап. 3, представлявано от Управителя Боян Палуков, легитимира правото си на собственост върху ПИ с идентификатор 55419.6702.632, с Нотариален акт № 143, том II, рег.№ 7944, дело №304 от 25.11.2020 г. на Нотариус Светлана Клинкова, № 526 в регистъра на Нотариалната камара, който нотариален акт е вписан в Службата по вписванията с вх. рег. № 69576 от 25.11.2020 г., акт №110, том CLXXV, дело 53523, имотна партита 696 855.

Действащият регулационен план на УПИ I-СО, кв.3, м. „Детски граг“, с площ от 1344,00 кв. м., е одобрен с Решение № 63 по Протокол №32 от 10.12.2001 на Столичния общински съвет.

По повод писмо, рег. № САГ23-ДРОО-2186/ 23.10.2023 г., на арх. Здравко Здравков – Главен архитект на Столична община, в което е посочено, кръстовището на ул. „Синя светлина“ и ул. „Понор“ /о.т. 14-о.т.181-о.т.15/, попада в обхвата на ПУП, за който с Решение на №210 по Протокол №32 от 22.04.2021 г. на СОС, е възложено да се изработи служебно проект за изменение на плана за регулация /ИПР/ на м. „Околовръстен път, м. „Детски граг“ и на м. „Отреждане на терен в м. „Панчарево – Детски граг“ и план за регулация /ПР/ на ул. „Михаил Греков“, район „Младост“ и район „Панчарево“ са представени следните документи:

– Становище на арх. Стефан Аспарухов – Вр.И.Д. Главен архитект на СО, изх. № САГ24-ТРОО-194/1/ 25.10.2024 г. на НАГ, с което се посочва, че УПИ I-СО, кв.3, м. „Детски граг“ не попада в обхвата на изменение на плана за регулация /ИПР/ на Софийски околовръстен път (СОП), Изменение на уличната регулация на м. „Детски граг“, Изменение на контактни УПИ в м. „Отреждане на терен в м. „Панчарево-Детски граг“ и м. „Детски граг“ и план за улична регулация на ул. „Михаил Греков“;

– Извадка от ПУП, съгласувана от проектанта арх. Г. Митрев, че няма промяна в УПИ I-СО, кв.3, м. „Детски граг“;

– Актуална комбинирана скица от 08.2025 г., изготвена от „Манекс“АД.

По Общия устройствен план на Столична община, имотът попада в устройствена зона „ЖМ“ – „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“, със следните устройствени параметри: максимална плътност на застрояване – 40 %; максимален КИИТ – 1,3; минимална озеленена площ – 40 %.

Боян Палуков, в качеството си на Управител на „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, е направил заявление, вх. № СОА23-ВКО8-4782/12/ 07.05.2026 г. на СО, да прехвърли на Столична община и още един имот, представляващ: поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.629 по КККР, с площ 15 кв. м., който имот попада в уличната регулация с о.т.15-о.т.14 на реализираната улица „Синя светлина“, район „Панчарево“.

Изготвени е пазарна оценка от сертифициран оценител „ЛЕНД МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, сключило рамков договор със Столична община, с който е определена пазарната стойност на имотите, както следва:

– На ПИ с идентификатор 55419.6702.3375, с площ 68 кв. м., в размер на **17 023,80 /седемнадесет хиляди двадесет и три евро и 80 евроцента/ евро без ДДС (250,35 евро на 1 кв. м.);**

– На ПИ с идентификатор 55419.6702.3376, с площ 206 кв. м., в размер на **51 572,10 /петдесет и една хиляди петстотин седемдесет и две евро и 10 евроцента/ евро без ДДС (250,35 евро на 1 кв. м.);**

– На ПИ с проектен идентификатор 55419.6702.632, с площ 44 кв. м., в размер на **10 555,16 /десет хиляди петстотин петдесет и пет евро и 16 евроцента/ евро, без ДДС (239,89 евро на 1 кв. м.);**

- На ПИ с проектен идентификатор 55419.6702.629, с площ 15 кв. м., в размер на **3 598,35 /три хиляди петстотин деветдесет и осем евро и 35 евроцента/ евро, без ДДС (239,87 евро на 1 кв. м.);**

Общата пазарна оценка на общинските имоти е в размер на 68 596 /шестдесет и осем хиляди петстотин деветдесет и шест/ евро, без ДДС.

Общата пазарна оценка на частните имоти е в размер на 14 153 /четиринадесет хиляди сто петдесет и три/ евро без ДДС.

**За уравниване стойността на придобиваемите и отчуждаеми имоти, „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД следва да заплати на Столична община разликата в размер на 54 442,39 /петдесет и четири хиляди четиристотин четиридесет и две евро и 39 евроцента/ евро.**

Срокът на валидност на експертната оценка е **18.11.2026 г.**

С оглед на постъпилото ново предложение и изготвената нова пазарна оценка на имотите предмет на договор със Столична община, за прилагане на действащия подробен устройствен план за кв. 3, м. „Детски град“, предлагам следния нов проект за решение на Столичния общински съвет, както следва:

## **„РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_**

### **на Столичен общински съвет от \_\_\_\_\_ 202\_ година**

За: Прилагане на действащия подробен устройствен план за УПИ I-сo, кв.3, м.„Детски град“, район „Панчарево“.

На основание чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на от Закона за устройство на територията, чл. 80 от Наредбата за общинска собственост, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройството на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация,

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

### **РЕШИ:**

I. Дава съгласие да се приложи действащия подробен устройствен план за УПИ I-сo, кв.3, м. „Детски град“, одобрен с Решение № 63 по Протокол № 32 от 10.12.2001г. на Столичния общински съвет, като:

1. **СТОЛИЧНА ОБЩИНА** прехвърли възмездно на „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК 206258632, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Красно село“, ул.„Ястребец“ № 25, вх. А, ет. 1, ап. 3, правото на собственост върху следните недвижими имоти – частна общинска собственост, актувани с АОС № 7378/ 31.10.2022г. на район „Панчарево“, вписан в Службата по вписваният с вх. рег. №100816 от 29.12.2022 г., акт № 159, том ССLVII, дело 78 159, имотна партита 823078, находящи се в с. Панчарево, район „Панчарево“, м. „Детски град“, представляващи: поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3375, с площ 68 кв. м. и поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3376, с площ 206 кв. м., по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/ 02.03.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Общата пазарната стойност на общинските имоти е в размер на 68 596 /шестдесет и осем хиляди петстотин деветдесет и шест/ евро, без ДДС, разпределена както следва:

- 17 023,80 /седемнадесет хиляди двадесет и три евро и 80 евроцента/ евро без ДДС на поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3375;

- 51 572,10 /петдесет и една хиляди петстотин седемдесет и две евро и 10 евроцента/ евро без ДДС на поземлен имот с идентификатор 55419.6702.3376.

2. СТОЛИЧНА ОБЩИНА придобие възмездно от „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД правото на собственост върху следните недвижими имоти – собственост на дружеството, находящи се в с. Панчарево, район „Панчарево“, м. „Детски граг“, представляващи: поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.632, с площ 44 кв. м. и поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.629, с площ 15 кв. м., съставляващи реални части от поземлен имот с идентификатор 55419.6702.625 по КККР, одобрени със Заповед № РД-18-24/ 02.03.2012 г. на Изпълнителния директор на АГКК.

Общата пазарната стойност на частните имоти е в размер на 14 153 /четиринадесет хиляди сто петдесет и три/ евро, без ДДС, разпределена както следва:

- 10 555,16 /десет хиляди петстотин петдесет и пет евро и 16 евроцента/ евро, без ДДС на поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.632;

- 3 598,35 /три хиляди петстотин деветдесет и осем евро и 35 евроцента/ евро без ДДС на поземлен имот с проектен идентификатор 55419.6702.629.

II. „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД следва да заплати на СТОЛИЧНА ОБЩИНА разликата в пазарната цена на имотите по т. I.1 и т. I.2 от решението, в размер на 54 442,39 /петдесет и четири хиляди четиристотин четиридесет и две евро и 39 евроцента/ евро без ДДС.

III. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне право на собственост върху имотите по т. I.1 и т. I.2 от решението.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 202\_\_ г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния  
общински съвет:**

\_\_\_\_\_  
*[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]*

Правните основания чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с §8, ал. 2, т. 1 от Преходните разпоредби на от Закона за устройство на територията, чл. 80 от Наредбата за общинска собственост, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройството на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Целесъобразността на решението следва да се прецени от Столичен общински съвет.

**С уважение:**



Георги Клисурски  
зам.-кмет на Столична община  
02.06.2026



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ПАНЧАРЕВО



1137, с. Панчарево, ул. "Самоковско шосе" 230, тел.: 02/9760-506, факс: 02/992-1506  
info@pancharevo.org, www.pancharevo.org

17.10.2025 г.

X РПН21-ТД26-1553/23/17.1...

Изх.№

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

## Д О К Л А Д

### ОТ ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА – КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО

**ОТНОСНО:** Процедура по реда на §8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията по отношение на УПИ I-СО, кв.3, находящ се в с.Панчарево, местност „Детски град“, СО - район „Панчарево“.

#### УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район Панчарево е образувана преписка с рег.№.РПН21-ТД26-1553(9)/06.02.2022 год. по заявление от „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД за провеждане на процедура по реда на §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на Закона за устройство на територията за доброволно прилагане на регулацията по действащия план за регулация одобрен със решение № 63 по протокол №32/10.12.2001 год. на Столичен общински съвет по отношение на УПИ I-СО, кв.3, находящ се в местност „Детски град“, с. Панчарево, СО - район Панчарево“.

Във връзка с образуваната преписка с рег. №РПН21-ТД26-1553(9)/06.02.2022 год. по заявление от „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД за провеждане на процедура по реда на §8, ал. 2, т.1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията за доброволно прилагане на регулацията по действащия план е внесен доклад в Столичен общински съвет с вх. №СОА23-ВК08-4782/28.03.2023 год.

С писмо СОА23-ВК08-4782-/1/19.06.2023 год. в район „Панчарево“ са върнати копия от доклад № СОА23-ВК08-4782/28.03.2023 год. и проекта за решение с мотив, че в СОС е получено „Становище от Главния архитект на Столична община, в което е посочено, че с Решение на СОС №210 по Протокол №32/22.04.2021 год. е наредено да се изработи служебно проект за изменение на плана за регулация /ИПР/ на м. „Околовръстен път, м. „Детски град“ и на м. „Отреждане на терен в м. „Панчарево – Детски

град“ и план за регулация /ПР/ на ул. „Михаил Греков“, район „Младост“ и район „Панчарево“. Кръстовището на ул. „Синя светлина“ и ул. „Понор“ /о.т. 14-о.т.181-о.т.15 по плана на м. „Детски град“, попада в обхвата на ПУП. Предвид цитирания ПУП се счита за целесъобразно докладът да се разгледа след одобряване на ПУП на улица „Михаил Греков“.

Със заявление вх. №РПН21-ТД26-1553-/17/ от 16.07.2025 год. „ОРПЕА БЪЛГАРИЯ „ ЕООД, чрез пълномощника Милослав Дяков е заявено искане за продължаване на процедурата по реда на §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на ЗУТ. Към заявлението е приложено писмо от НАГ на Столична община, с което е уточнено, че УПИ I-СО, кв. 3, м. „Детски град“ не попада в обхвата на ПУП: Изменение на плана за регулация /ИПР/ на Софийски околовръстен път, Изменение на уличната регулация на м. „Детски град“, изменение на контактни УПИ в м. Отреждане на терен в м. „Панчарево-Детски град“ и м. „Детски град“ и план за улична регулация на ул. „Михаил Греков“. Представена е извадка от ПУП, че няма промяна на УПИ I-СО, кв. 3. Същата е съгласувана от проектанта арх. Г. Митрев на 27.06.2024 год.

Допълнително със заявление с вх. №РПН21-ТД26-1553-/20/20.08.2025 год. е представена и актуална комбинирана скица.

С оглед горе изложеното на Вашето внимание предлагаме актуален доклад за разглеждане и вземане на решение от Столичен общински съвет. С писмо №РПН21-ТД26-1553-/21/ 25.09.2025 год. до СОС е изпратен проект за решение, на основание изготвена актуална пазарна оценка, писмо от НАГ и извадка от ПУП.

#### **ЛОБОСНОВКА:**

**1.“ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД** е собственик на поземлен имот с идентификатор 55419.6702.625, въз основа на нотариален акт № 143, том II, рег.№7944, дело №304/2020 г., вписан в АВ с №110, том ILXXV, дело 53523, вх. рег. №69576/25.11.2020 год., с площ 1324 кв. м., който е включен в основата на УПИ I-СО, кв.3 по одобрен ПУП с решение №63 по протокол №32 от 10.12.2001 год. на Столичен общински съвет.

**2.СТОЛИЧНА ОБЩИНА** е собственик на реални части от УПИ I-СО, кв.3, местност „Детски град“, с. Панчарево, по одобрен ПУП с решение №63 по протокол №32 от 10.12.2001 год. на Столичен общински съвет, представляващи ПИ с идентификатор 55419.6702.3375, с площ 68 кв. м. и ПИ с идентификатор 55419.6702.3376, с площ 206 кв. м. по КККР на с. Панчарево, съгласно Акт за частна общинска собственост №7378/31.10.2022 г., вписан в СВ с вх.рег.№100816/2022 г., акт №159, том ССCLVII, имотна партида 823078.

„ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД предлага на Столична община сключването на договор по реда на §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на Закона за устройство на територията за доброволно прилагане на регулацията по действащия план за регулация одобрен с решение №63 по протокол №32 от 10.12.2001 год. на Столичен общински съвет по отношение на УПИ I-СО в.№3, местност “Детски град“, с. Панчарево, СО-район „Панчарево“, като:

**СТОЛИЧНА ОБЩИНА** прехвърли възмездно правото на собственост върху следните общински имоти: - реални части от УПИ I-СО, кв.№3, представляващи ПИ с идентификатор 55419.6702.3375 с площ 68 кв. м. и ПИ с идентификатор 55419.6702.3376 с площ 206 кв. м., актувани с АЧОС №7378/31.10.2022 год., а

**„ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД** прехвърлят на Столична община, собствената си реална част от ПИ с идентификатор 55419.6702.625 по КККР с. Панчарево, представляваща ПИ с проектен идентификатор 55419.6702.632 с площ 44 кв. м. по КККР с. Панчарево, попадаща в улица с о.т.15-16.

За гореописаните имоти са изготвени пазарни оценки от сертифициран оценител - **„ЛЕНД МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД** с управител инж. Весела Дановска, сключила рамков договор със Столична община, както следва:

ПИ с идентификатор 55419.6702.3375 с площ 68 кв. м. в размер на **31 859,00 лева /тридесет и една хиляди осемстотин петдесет и девет лева/ без ДДС или 468,51 лв. на 1 кв. м. без ДДС;**

ПИ с идентификатор 55419.6702.3376 с площ 206 кв. м. в размер на **96 515,00 лева /деветдесет и шест хиляди петстотин и петнадесет лева/ без ДДС или 468,52 лв. на 1 кв. м.**

ПИ с идентификатор 55419.6702.632 с площ 44 кв. м. е в размер на **19 941,00 лева /деветнадесет хиляди деветстотин четиридесет и един лева/ или 453,20 на 1 кв. м. без ДДС.**

**Пазарната оценка на общинските имоти е в размер на 128 374,00 лева /сто двадесет и осем хиляди триста триста седемдесет и четири лева/.**

**Пазарната оценка на частния имот е в размер на 19 941,00 лева /деветнадесет хиляди деветстотин четиридесет и един лева/ .**

**Съгласно заключението на сертифицирания оценител за уравниване на придаваемите и отчуждаеми части**

**„ОРПЕА БЪЛГАРИЯ“ ЕООД дължи сумата от 108 433,00 лева / сто и осем хиляди четиристотин тридесет и три лева/.**

**Срокът на валидност на експертната оценка е 11.02.2026 г.**

**3.Столична община,** да преведе не по малко от 30% от постъпилите средства след сключване на договора от продажната цена на район „Панчарево“ за изпълнение на дейности от местно значение, съгласно чл.52, ал.5, т.1 от ЗМСМА..

## **II.ПРАВНО ОСНОВАНИЕ**

С оглед на гореизложеното, правната възможност за реализиране на сделката е по реда на §8, ал.2, т.1 и ал.3 от ПР на Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл. 21, ал. 1 т. 8 и чл.52, ал.5, т.1. от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.199, ал.1 от ЗУТ.

Приложение: Окомплектовани документи.

**С уважение,**

17.10.2025 г.

**X** Evgeniya Aleksieva

ЕВГЕНИЯ АЛЕКСИЕВА  
КМЕТ НА РАЙОН ПАНЧАРЕВО