



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

20.12.2024 г.

**X** COA24-BK08-15541-[2]/20....

рег. №

**ДО  
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**На № COA24-BK08-15541 (1)/ 08.11.2024г.**

### СТАНОВИЩЕ

от

**ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

и

**АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ВРИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

**относно:** Доклад № COA24-BK08-15541 (1)/ 08.11.2024г. от Кмета на район „Овча купел”, за довършване на процедура по прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) за урегулиран поземлен имот УПИ VI – 926,663,1149, кв. 111, местност „Горна баня”, по преписка № РОК24-ТД26-46(6)/08.11.2024 г.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед № COA16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от г-н Ангел Стефанов - Кмет на район „Овча купел“.

Преписката е образувана в района по заявление № РОК24-ТД26-46 / 19.01.2024 г. от Ивайло Дончев – управител на „Оптек системс“ ЕООД с искане за довършване процедура по доброволно прилагане на подробния устройствен

план, в частта за урегулиран поземлен имот УПИ VI – 926,663,1149, кв. 111, местност „Горна баня“ одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995 г. на Главния архитект на град София, Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. и Заповед № РД-09-302/08.09.2006 г. на Кмета на район „Овча купел“, чрез закупуване на поземлени имоти с идентификатори 68134.4332.1149, с площ от 58 кв.м и 68134.4332.663, с площ от 61 кв. м – частна общинска собственост, попадащи в посочения урегулиран поземлен имот.

Дружеството е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4332.926, площ 344,00 кв.м, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в СВ акт № 104, том СХХХIII дело № 41469/02.08.2023 г.

Столична община се легитимира за собственик на посочените по-горе поземлени имоти с акт за частна общинска собственост № 4740/28.02.2024 г. на район Овча купел“, вписан с № 141 том СХХVI, вх.рег. № 54555/12.07.2024 г. и акт № 4741/28.02.2024г. вписан в СВ - акт № 148 том СХХVI вх. рег. № 54558/12.07.2024 г.

Подробният устройствения план не се счита за приложен по отношение на регулацията по смисъла на § 22 от ЗР на ЗУТ.

Предвид гореизложеното, процедурата по прилагане влезлия в сила ПУП-ПРЗ за урегулиран поземлен имот УПИ VI – 926,663,1149, кв. 111, местност „Горна баня“ може да се довърши по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

Имотът на заявителя и двата общински имота са включени в УПИ VI-926,663,1149.

Съгласно удостоверение № РОК24-ТД26-46/2/26.07.2024 г., издадено от Главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване за УПИ VI-926,663,1149, кв. 111, съгласно ПУП и ОУП са :

зона Смф2; плътност 40% ; Кинт 1,2; озеленяване над 40 %.

За общинските имоти няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица; имотите не влизат в капитала на общински дружества.

Изготвена е пазарна оценка за двата поземлени имота – общинска собственост. Оценката е изготвена от Борислав Борисов - сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

Дата на оценката: септември 2024 г. Срок на валидност 6 месеца - до март 2025 г.

Пазарната стойност за ПИ с идентификатор 68134.4332.1149 с площ 58,00 кв.м. е в размер на 9 400,00(девет хиляди и четиристотин)лв., равностойността на 4 796(четири хиляди седемстотин деветдесет и шест) евро, или – 162,00(сто шестдесет и два)лева или 83,00(осемдесет и три) евро за кв.м.

Пазарната стойност за ПИ с идентификатор 68134.4332.663 с площ 61,00 кв.м. е в размер на 7 425,00(седем хиляди четиристотин двадесет и пет)лв., равностойността на 3 788,00(три хиляди седемстотин осемдесет и осем) евро или

за 1 кв.м. – 121,72(сто двадесет и един лева и седемдесет и две ст.)лева или 62,11(шестдесет и две) евро.

Оценките са без включен ДДС.

С оглед по-голяма прецизност и необходимост от корекция на правните основания, предлагаме нов проект за решение, както следва:

„ПРОЕКТ:

## РЕШЕНИЕ № \_\_\_\_\_

на Столичния общински съвет

от \_\_\_\_\_ 2024 година

**Относно:** Довършване на процедура по прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за УПИ VI – 926,663,1149, кв. 111, местност „Горна баня“ гр. София

**На основание:** чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

## СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### РЕШИ:

I. Дава съгласие за довършване на процедура по прилагане на действащия план за регулация по отношение на УПИ VI – 926,663,1149, кв. 111, местност „Горна баня“, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995 г. на Главния архитект на град София, Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. и Заповед № РД-09-302/08.09.2006 г. на Кмета на район „Овча купел“, чрез продажба на „Оптек системс“ ЕООД, с ЕИК 131126860, на: поземлен имот с идентификатор 68134.4332.1149, с площ от 58 кв.м по КККР на район „Овча купел“ – частна общинска собственост, съгласно АчОС № 4740/28.02.2024 г. на СО - район Овча купел“, вписан в СВ с № 141 том СХХVI, вх. рег. № 54555/12.07.2024 г. и поземлен имот с идентификатор 68134.4332.663, с площ от 61 кв. м – частна общинска собственост АчОС № 4741/28.02.2024г. на СО – район „Овча купел“, вписан в СВ - акт № 148 том СХХVI вх. рег. № 54558/12.07.2024 г.1789/13.02.2023 г., по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер общо на 16 825,00 лева (шестнадесет хиляди осемстотин двадесет и пет)лева, без ДДС, равняващи се на 8 584 евро /осем хиляди петстотин осемдесет и четири евро/.

II. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.4332.1149, с площ от 58 кв.м и 68134.4332.663, с площ от 61 кв. м на „Оптек системс“ ЕООД, с ЕИК 131126860.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на \_\_\_\_\_ 2024 г., Протокол № \_\_\_\_\_, точка \_\_\_\_\_ от дневния ред, по доклад № \_\_\_\_\_ и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.“

Правните основания, посочени в новия проект за решение, а именно: чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилни и законосъобразни.

Проектът за решение е законосъобразен. Целесъобразността следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

20.12.2024 г.

18.12.2024 г.

**X** Иван Василев

Иван Василев  
ЗАМЕСТИК - КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

**X** АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

Арх. Богдана Панайотова  
ВРИД ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБ...

Съгласували чрез АИССО:

М. Кескинова – За Директор на ДОС

Изготвил чрез АИССО: В. Павлова – главен юрисконсулт в ДОС



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

София - 1618, ул. "Любляна" №50

Деловодство: 0883/ 288 966;

тел. 0883/ 288 977

<https://ovchakupel.bg>

E-mail: [so\\_ok@ovchakupel.bg](mailto:so_ok@ovchakupel.bg)



ОВЧА КУПЕЛ



Възстановим подпис

X

Към РОК24-ТД26-46-[5]/0...

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

### ДОКЛАД от

АНГЕЛ СТЕФАНОВ - КМЕТ НА РАЙОН "ОВЧА КУПЕЛ"

**ЗА:** Процедура по § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на Закона за устройство на територията, по преписка № РОК24-ТД26-46/19.01.2024 г. по заявление на Ивайло Дончев, управител на „Оптек системс“ ЕООД по отношение на УПИ VI-926,663,1149, кв. 111, м. „Горна баня“, ул. „Димитър Чинтулов“, район „Овча купел“

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,  
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община - район „Овча купел“, е образувана преписка вх. № РОК24-ТД26-46/19.01.2024 г. по заявление на Ивайло Дончев, управител на „Оптек системс“ ЕООД, чрез адв. Ивета Иванова, с искане за провеждане на процедура по

доброволно прилагане подробен устройствен план (ПУП) по отношение на УПИ VI-926,663,1149, кв. 111, м. „Горна баня“, одобрен със Заповед № РД-50-307/20.04.1995 г. на Главния архитект на град София, Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. и Заповед № РД-09-302/08.09.2006 г. на Кмета на район „Овча купел“.

Заявителят е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.4332.926, площ 344,00 кв.м.

Представя нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 104, том СХХХІІІ дело № 41469/02.08.2023 г.

Столична община е собственик на поземлен имот 68134.4332.1149 с площ 58,00 кв.м., акт за частна общинска собственост № 4740/28.02.2024 г. на район Овча купел“, вписан с №141 том СХХVІ вх.рег. № 54555/12.07.2024 г. и на поземлен имот с идентификатор 68134.4332.663 с площ 61,00 кв.м., вписан с № 148 том СХХVІ вх.рег. № 54558/12.07.2024 г.

Имотът на заявителя и двата общински имота са включени в УПИ VI-926,663,1149.

Съгласно удостоверение № РОК24-ТД26-46/2/26.07.2024 г., издадено от Главния архитект на район „Овча купел“, параметрите на застрояване за УПИ VI-926,663,1149, кв. 111, съгласн ПУП и ОУП, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на СОС и Решение № 96/16.12.2009г. на МС са :

зона Смф2; плътност 40% ; Кинт 1,2; озеленяване над 40 %

За общинските имоти няма реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗТСУ(отм), ЗОСОИ, чл.18 от ЗППДОП(отм), няма вещни тежести, няма заведени съдебни дела и няма учредени вещни права в полза на трети лица; имотите не влизат в капит- удостоверение № 7202070596/09.10.2024 г.; № 7202070595/09.10.2024 г. (цена на 1 кв.м. 33,26 лв.)

С възлагателно писмо № РОК24-ТД26-46/3/19.08.2024 г. на район „Овча купел“ е възложено изработване на пазарна оценка за двата поземлени имота – общинска собственост. Оценката е изготвена от Борислав Станове Борисов, сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община.

Дата на оценката: септември 2024 г. Срок на валидност 6 месеца - до март 2024 г.

Пазарната стойност за ПИ с идентификатор 68134.4332.1149 с площ 58,00 кв.м. е в размер на 9 400,00(девет хиляди и четиристотин)лв., равностойността на 4 796(четири хиляди седемстотин деветдесет и шест) евро

За 1 кв.м. – 162,00(сто шестдесет и два)лева или 83,00(осемдесет и три) евро.

Пазарната стойност за ПИ с идентификатор 68134.4332.663 с площ 61,00 кв.м. е в размер на 7 425,00(седем хиляди четиристотин двадесет и пет)лв., равностойността на 3 788,00(три хиляди седемстотин осемдесет и осем) евро

За 1 кв.м. – 121,72(сто двадесет и един лева и седемдесет и две ст.)лева или 62,11(шестдесет и две) евро.

Оценките са без включен ДДС.

С оглед изложеното, и на основание § 8, ал. 2, т. 1 от ПР на Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.80, ал.1 от Наредбата за общинската собственост и чл.21, ал.1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация предлагам на Столичен общински съвет проект за решение

Приложение:

1. Решение – проект

2. Заявление № РОК22-ГР94-567/19.02.2022 г., документи за собственост, комбинирана скица, скици от СГКК
3. Удостоверение за параметрите на застрояване, актове за общинска собственост
4. Пазарна оценка
5. Удостоверение за данъчна оценка

С уважение,



Възстановим подпис

**X АНГЕЛ СТЕФАНОВ**

---

Ангел Стефанов  
Кмет на район "Овча купел"

Изготвил:

/инж. Весела Серафимова/