



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

ОТ ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА25-ВК08-11955/1/15.08.2025г. от Кмета на район „Кремиковци“ и Общинския съветник Саад Алуани, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

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-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община и Заповед № СОА25-РД09-4395/07.11.2025г. на Кмета на Столична община, изразявам следното становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Виктор Първанов, във връзка със Заповед № САГ23-РА53-14/12.01.2023г. на Главния архитект на Столична община, с която е разрешено изработването на проект за подробен устройствен план, предвиждащ първоначално уреждане на поземлени имоти с идентификатори 68134.8578.2 и 68134.8578.103, за създаване на нов УПИ VII-2,103 „за офиси и склад“, кв.78, м.„Враждебна-юг“, район „Кремиковци“.

Посоченият проект за подробен устройствен план е приет с Решение по т.3 от Протокол № ЕС-Г-89/28.10.2025г. на ОЕСУТ.

Вносителите на доклада предлагат във връзка с процедурата по одобряване на проекта за подробен устройствен план, приет с посоченото решение на ОЕСУТ, Столичен общински съвет да даде съгласие за:

- Столична община да прехвърли възмездно на Виктор Първанов правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ от 75 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ VII-2,103 „за офиси и склад“, кв.78, м.„Враждебна-юг“, район „Кремиковци“;

- Столична община да придобие възмездно от Виктор Първанов правото на собственост върху поземлен имот с проектен 68134.8578.1411, с проектна площ от 464 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8578.2, попадащ в улична регулация“;

- Кмета на Столична община да сключи предварителен договор с Виктор Първанов, а след влизане в сила подробния устройствен план в посочения териториален обхват, да сключи окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имотите.

Виктор Първанов е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.2, с площ от 3333 кв.м., находящ се в гр.София, район „Кремиковци“, кв.„Враждебна“, м.„Пладнището“ съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на на недвижим имот № 02, том 01, рег.№ 157, дело № 01/2020г. на Нотариус Наташа Гарчева, с рег.№ 047 на Нотариалната камара.

Столична община е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ от 75 кв.м., находящ се в гр.София, район „Кремиковци“, кв.„Враждебна“, м.„До летището“, съгласно Акт за публична общинска собственост № 4204/17.04.2024г.

Преписката е окомплектована с документите, посочени в чл.35 от Наредбата за общинската собственост.

От сертифицирани оценители, сключили Рамкови договори със Столична община, са изготвени пазарни оценки на имотите, предмет на сделката,, както следва:

- на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ от 75 кв.м., попадащ в новообразувания УПИ – **21 086 /двадесет и една хиляди и осемдесет и шест/ лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 281,15 лева без ДДС);**

- на собствения на Виктор Първанов поземлен имот с проектен 68134.8578.1411, с проектна площ от 464 кв.м., представляващ реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.8578.2, попадащ в улична регулация – **84 550,54 /осемдесет и четири хиляди петстотин и петдесет лева и петдесет и четири стотинки/ лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 182,22 лева без ДДС).**

Сроковете на валидност на изготвените пазарни оценки са както следва:

- на общинския имот – до 21.05.2026г.;
- на частния имот – до 01.05.2026г

В проекта на решение и в правните основания, е необходимо да бъдат направени следните редакции:

1. **Като правни основания в проекта на решение да бъдат посочени разпоредбите на:** чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.17, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, чл.6, ал.1 и ал.3 от Закона за общинската собственост чл.199, ал.1 от Закона за устройство на територията и чл.77, ал.1 и ал.3 от Наредбата за общинската собственост.

2. Текста на точка I да се промени, като вместо предложението да придобие следното съдържание: „Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ от 75 кв.м., актуван с АпОС № 4204/17.04.2024г., на район „Кремиковци“ – СО, вписан в Службата по вписванията – гр.София“.
3. В точка II. 2 – текста: „по актуална пазарна цена, не по-ниска от пазарната оценка“ и следва да се замени със следния текст: „ по актуална пазарна цена, не по-висока от пазарната оценка“.
4. Текста на точка III следва да придобие следното съдържание „Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по реда на чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила на подробния устройствен план и на окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имотите по точка II.
5. Навсякъде в проекта за решение текста: „чл.15, ал.3 и ал.5“ да се промени на: „чл.17, ал.3 и ал.5“

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

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
26.11.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „КРЕМИКОВЦИ”

София, кв. Ботунец, п.к. 1870, тел. 994 54 91, факс 994 52 57; е – mail : sokre@kremikovci.org

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ЛИЛИЯ ДОНКОВА – КМЕТ НА РАЙОН “КРЕМИКОВЦИ”

И маг. фарм. СААД АЛУАНИ – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК ОТ МК "ПРОДЪЛЖАВАМЕ
ПРОМЯНАТА – ДЕМОКРАТИЧНА БЪЛГАРИЯ"

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка със Заповед № САГ23-РА53-14/12.01.2023г. на главен архитект на Столична община на основание чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за разрешаване изработване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412 с площ от 75 кв.м и придобие право на собственост върху поземлен имот с идентификатор: 68134.8578.1411, с площ от 464 кв.м, попадащ в улична регулация.

На основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и чл. 79, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Кремиковци“ е образувана преписка с вх. рег. № РКР24-ГР94-182/06.02.2024г. по заявление депозирано от Виктор Първанов, ЕГН: _____, чрез Наташа Иванова – пълномощник, с искане за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка със Заповед № САГ23-РА53-14/12.01.2023г. на главен архитект на Столична община на основание чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за разрешаване изработване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412 с площ от 75 кв.м и придобие право на собственост върху поземлен имот с идентификатор: 68134.8578.1411, с площ от 464 кв.м, попадащ в улична регулация.

I. Виктор Първанов, ЕГН: – е собственик на следните недвижими имоти, а именно :

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.8578.2 с площ 3333 кв.м по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-61/27.09.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК гр. София, Столична община, район „Кремиковци“, местност „Пладнището“, с предназначение на територията: „Земеделска“, начин на трайно ползване: „нива“.
2. Поземлен имот с идентификатор 68134.8578.103 с площ 3333 кв.м по кадастрална карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед РД-18-61/27.09.2010г. на Изпълнителния директор на АГКК гр. София, Столична община, район „Кремиковци“, местност „Пладнището“, с предназначение на територията: „Земеделска“, начин на трайно ползване: „нива“.

Виктор Първанов притежава описания имот по силата на Нотариален акт № 02, том № 01, рег.№ 157, дело №01/2020, на нотариус Наташа Гарчева, рег.№ 047 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - С.Р.С., вписан в Агенция по вписванията с вх.рег.№ 2345, акт №154, т. IV, дело № 1485, имотна партида: 219460.

След издадено Удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-24918-29.01.2024г., поземлени имоти с идентификатори 68134.8578.2, 68134.8578.103 са заличени, като от 68134.8578.2 се образуват нови обекти с проектни идентификатори: 68134.8578.1410, проектна площ 3586кв.м, 68134.8578.1411 с проектна площ 464 кв.м – собственост на заявителя и се променят границите на поземлен имот с идентификатор: 68134.8578.88 - собственост на Столична община, като от имотът се обособява нов поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ 75 кв.м.

Предложението предвижда допускане на градоустройствена процедура за изработване на ПУП – план за регулация и застрояване и образуване на нов УПИ VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78 по регулационния план на кв. Враждебна, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“ приет ЗРКП, м. „Враждебна-юг“, Решение № 74, по Протокол № 24/30.03.2001г., Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ за поземлени имоти 68134.8578.2 и 68134.8578.103 (неурегулирани), по КККР на район „Кремиковци“, гр. София, община Столична, област – София (столица), Заповед за одобрение на КККР № РД-18-61 от 27.09.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК и план за застрояване на УПИ VII-2,103(нов) за ОФИСИ И СКЛАД в кв. 78.

II. Столична община е собственик на следния недвижим имот :

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ от 75 кв.м по кадастралната карта и кадастралните регистри на кв. Враждебна, одобрени със Заповед РД-18-61/27.09.2010г. на ИД на АГКК, представляващ придаваема част към проектен УПИ VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78 по действащ план за регулационния на м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, одобрен с Решение № 74, по Протокол № 24/30.03.2001г. и Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ.
Поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412 с площ 75 кв.м е с трайно предназначение на територията: „Територия на транспорта“, начин на трайно ползване: „за местен път“.

За описания имот е съставен акт за публична общинска собственост №4204/17.04.2024г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 61, вх. рег.№ 63541/14.08.2024г., том CXLVII, дело 48700/2024г. с имотна партида: 920510.

Съгласно становище, издадено от гл. архитект на район „Кремиковци“-СО с изх. № РКР25-ВК66-13-(1)/2025г. общинският имот с идентификатор 68134.8578.1412, описан подробно по-горе е в регулация, в строителните граници на територията на гр. София, кв. Враждебна-юг, район „Кремиковци“. За тази територия има издадена Заповед № САГ23-РА53-14/2023г. на гл. арх. На СО, за допускане на устройствена процедура на ПУП-ПРЗ за УПИ VII-2, 103,88 „за офиси, склад и магазин“, кв. 78, м. „Враждебна-юг“.

За зоната съгласно одобрен ОУП на СО имотът попада в зона с индекс „Смесена многофункционална зона“ с индекс – Смф, за която са определени следните градоустройствени показатели: Максимална плътност на застрояване – 60%, Макс. Кинт – 3.5, Мин. озеленяване – 40%.

В администрацията на район „Кремиковци“ няма данни за предявени реституционни претенции относно описания по-горе общински имот.

Данъчната оценка съгласно удостоверение №7210011184/2025г., издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи – „Кремиковци“ е 1831.10 лв.

В обхвата на новообразувания УПИ VII-2,103,88 „за офиси, склад и магазин“, кв. 78 попадат поземлени имоти с проекти идентификатори: 68134.8578.1410 с проектна площ 3586 кв.м, 68134.8578.1411, с проектна площ 464 кв.м, попадащ в улична регулация, които са собственост на заявителя и поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ 75 кв.м – общинска собственост, представляващ придаваема част към новообразувания урегулиран поземлен имот, с което отпада необходимостта от неговото отреждане „за местен път“.

За одобряването на проекта е необходимо представяне на предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5, във връзка с чл. 17, ал. 5 от ЗУТ, като Столична община:

1. Прехвърли правото на собственост на общински поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ 75 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ.
2. Придобие правото на собственост върху новообразувания се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8578.1411, с проектна площ 464 кв.м, попадащ в улична регулация

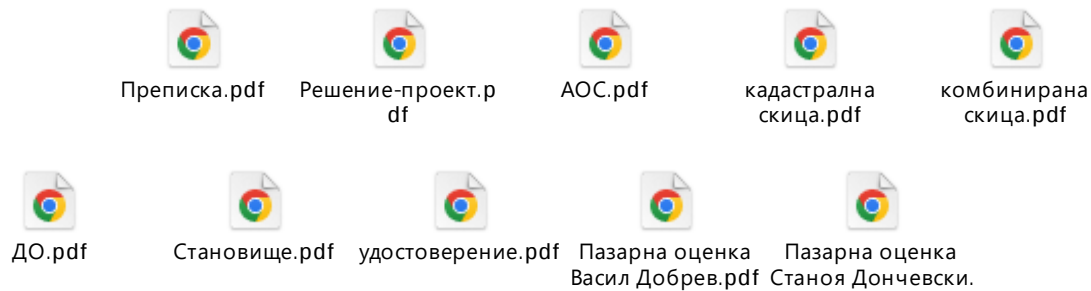
За прехвърляемия общински имот е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Станоя Дончевски, сключил Рамков договор със Столична община, съгласно която ПИ с идентификатор 68134.8578.1412, **с площ 75 кв.м е оценен на 21 086.00 лв. /двадесет и една хиляди и осемдесет и шест лева и 0 ст./ или 281,15 лв./кв.м. Цената е без ДДС.** Оценката е със срок на валидност шест месеца, считано от 24.03.2025г.

За прехвърляемия частен имот е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, сключил Рамков договор със Столична община, съгласно която ПИ с проектен идентификатор 68134.8578.1411, с проектна **площ 464 кв.м** е оценен на **84 550.54 лв. /осемдесет и четири хиляди петстотин и петдесет лева и 54 ст./ или 182,22 лв./кв.м. Цената е без ДДС.** Оценката е със срок на валидност шест месеца, считано от 08.04.2025г.

Разликата в цените в размер на 63 464,54 лв. /шестдесет и три хиляди четиристотин шестдесет и четири лева и 54 ст./ да остане в полза на Столична община.

На основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и чл. 79, ал. 2 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, който прилагам.

Приложения:



С уважение:

5.8.2025 г.

X Лилия Петрова Донкова

Кмет на район "Кремиковци"

 Възстановим подпис

X маг. фарм. Саад Алуани

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК ОТ МК "ПРОДЪЛЖ...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул.Московска N 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 _____ 20__ година

Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка със Заповед № САГ23-РА53-14/12.01.2023г. на главен архитект на Столична община на основание чл. 17, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за разрешаване изработване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78, м. „Враждебна-юг“, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412 с площ от 75 кв.м и придобие право на собственост върху поземлен имот с идентификатор: 68134.8578.1411, с площ от 464 кв.м, попадащ в улична регулация.

На основание чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и чл. 79, ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за изработване на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване и образуване на нов УПИ VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78 по регулационния план на кв. Враждебна, м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“

приет ЗРКП, м. „Враждебна-юг“, Решение № 74, по Протокол № 24/30.03.2001г., Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ за поземлени имоти 68134.8578.2 и 68134.8578.103 (неурегулирани), по КККР на район „Кремиковци“, гр. София, община Столична, област – София (столица), Заповед за одобрение на КККР № РД-18-61 от 27.09.2010г. на Изпълнителен директор на АГКК и план за застрояване на УПИ VII-2,103(нов) за ОФИСИ И СКЛАД в кв. 78.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за ИПР и окончателен договор, с който:

1. Столична община прехвърли на Виктор Първанов, ЕГН: _____ правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.8578.1412, с площ 75 кв.м по КККР на гр. София, кв. Враждебна, одобрени със Заповед № РД-18-61 от 27.09.2010 г. издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, с предназначение на територията: *„Територия на транспорта“*, начин на трайно ползване: *„за местен път“*, който имот е включен в обхвата на проектен УПИ VII-2,103 – за офиси и склад, кв. 78 по действащ план за регулационния на м. „Враждебна-юг“, район „Кремиковци“, одобрен с Решение № 74, по Протокол № 24/30.03.2001г. и Решение № 20 по Протокол № 29/15.01.2009г. за ЯФГ. За имота е съставен акт за публична общинска собственост №4204/17.04.2024г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 61, вх. рег.№ 63541/14.08.2024г., том CXLVII, дело 48700/2024г. с имотна партита: 920510, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на 21 086.00 лв. */двадесет и една хиляди и осемдесет и шест лева и 0 ст./* или 281,15 лв./кв.м. Цената е без ДДС. Оценката е със срок на валидност шест месеца, считано от 24.03.2025г.
2. Столична община придобие от Виктор Първанов, ЕГН: _____ правото на собственост върху новообразувалия се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8578.1411, с проектна площ 464 кв. м, попадащ в улична регулация, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на 84 550.54 лв. */осемдесет и четири хиляди петстотин и петдесет лева и 54 ст./* или 182,22 лв./кв.м. Цената е без ДДС. Оценката е със срок на валидност шест месеца, считано от 08.04.2025г.
Разликата в цените в размер на 63 464,54 лв. */шестдесет и три хиляди четиристотин шестдесет и четири лева и 54 ст./* да остане в полза на Столична община.

Цената е определена от Столичен общински съвет на база изготвена пазарна оценка от лицензиран експерт оценител, сключил рамков договор със Столична община.

III. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на проекта за ИПР и окончателен договор за описаните в т. 1 и т. 2 обекти.

Настоящото решение е прието на ____ заседание на Столичния 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
общински съвет:

/Цветомир Петров /

Юрисконсулт на район „Кремиковци“: