



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

Рег. № Към СОА25-ВК08-13953-[5]/28.01.2026

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА25-ВК08-13953/2/ 11.12.2025 г. от кмета на район „Витоша“ за провеждане на процедура за изменение на плана за регулация по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016г. и Заповед № СОА25-РД09-4395/ 07.11.2025 г. на кмета на Столична община, изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № РВТ23-РА50-110/ 04.08.2023 г. на Гл. архитект на район „Витоша“ е допусната устройствена процедура за изменение на ПРЗ в обхват ПИ с идентификатори 68134.1894.1161, 68134.1894.1159, 68134.1894.1158 и 68134.1894.1166 и е изработен проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ – ПРЗ на УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493 и УПИ I-734, кв.8, м. „ж.к. Карпузица“ и образуване на нов УПИ XIV-1299 „за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване“.

Проектът за изменение на плана за регулация е приет на РЕСУТ район „Витоша“ с предложение към Гл. архитект на район „Витоша“ да одобри проекта за застрояване и да издаде заповед за одобряване на ИПРЗ, съгласно Протокол №36 от 19.12.2024 г.

В обхвата на проектния УПИ XIV-1299 „за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване“, кв.8, м. „ж.к. Карпузица“ попадат следните имоти: 1/. УПИ I-734 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1158/, частна собственост, с площ от 865 кв.м; 2/. УПИ II-493 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1159/, частна собственост, с площ от 709 кв.м; 3/. УПИ XIII-518 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1161/, частна собственост, с площ от 526 кв.м; 4/. УПИ III-

373 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1166/, частна общинска собственост, с площ от 537 кв.м.

Николай Божинов легитимира правото си на собственост върху УПИ I-734 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1158/, УПИ II-493 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1159/ и УПИ XIII-518 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1161/ с нот.акт от 05.07.2000 г., вписан в СВ с вх. рез. №15926, Акт № 134, том LIV, дело № 13713, нот.акт от 25.08.2000 г., вписан в СВ с вх. рез. №21011, Акт № 160, том LXXII, дело № 18205 и нот.акт от 18.09.2000 г., вписан в СВ с вх. рез. №22823, Акт № 194, том LXXVССС, дело № 19742.

За УПИ III-373 /ПИ с идентификатор 68134.1894.1166/ с площ от 537 кв.м е съставен Акт за частна общинска собственост № 3335/ 27.02.2019 г. на СО – район „Витоша“, вписан в СВ с вх. № 15185 от 20.03.2019 г., Акт № 45, том XXXVI, дело № 11180, им.п. № 605599.

Предложението на кмета на район „Витоша“ е да се сключи предварителен договор, а след влизането в сила на изменението на ПР за проектен УПИ XIV-1299 „за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване“ и окончателен договор, съгласно който СО да прехвърли на Николай Божинов правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1894.1166 с площ от 537 кв.м на стойност 193 847,00 евро, без ДДС. Съобразно чл.38, ал.1, във връзка с чл.39, ал.2 от Наредбата за общинската собственост, Столичният общински съвет може да определи в интерес на общината различна от предложената в доклада цена.

Посочената в проекта за решение пазарна стойност е въз основа на пазарна оценка със срок на валидност до 20.02.2026 г., изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

Предлагаме с цел отстраняване на технически грешки, в проекта за решение да се направят следните корекции:

- В правните основания, вместо „чл.6, ал.1 и ал.3 и чл.60 от Закона за общинската собственост“, да се запише: „чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост“. Останалите правни основания са правилно посочени.
- В т.2, вместо: „...нов УПИ „XVI-1299...“, да се запише: „...нов УПИ XIV-1299...“.
- В т.4 да се заличи „...издаде заповед и...“.
- Пазарната стойност да бъде посочена само в евро.

Считаме, че проектът за решение с предложените корекции е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
28.01.2026

Направление „Финанси и здравеопазване“



ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Рег.№ Към РВТ24-ТД26-1939-[11]/11.12.2025

ДОКЛАД

от арх. Зарко Клинков – Кмет на район „Витоша“

Относно: *Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чрез изменение на ПУП - ИЗМЕНЕНИЕ НА ПР за УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 в кв. 8 за образуване на нов УПИ XVI- 1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване в кв. 8 по плана на местност „Карпузица“, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ24-ТД26-1939/24.09.2024 г.*

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В районната администрация е образувана преписка с рег. РВТ24-ТД26-1939/24.09.2024 г. по молба от собственик на имоти с идентификатори 68134.1894.1161, 68134.1894.1159 и 68134.1894.1158 Николай Божинев, чрез пълномощник „ИВИС ПРОЕКТИРАНЕ И ДИЗАЙН 2017“ ООД, с искане за сключване на предварителен договор за прехвърляне право на собственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, на общински поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1166.

ПИ с идентификатор 68134.1894.1166 по кадастралната карта и кадастралните регистри, одобрени със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 на Изпълнителен директор на АГКК, с площ от 537 кв. м., находящ се в гр. София, район „Витоша“ е собственост на Столична община, съгласно Акт за частна общинска собственост № 3335/27.02.2019 г., вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 15185, Акт № 45, том XXXVI, дело № 11180, имотна партуга 605599 и Акт № 4440/04.11.2025 г. за поправка на акт за частна общинска собственост № 3335/27.02.2025 г., вписан в Служба по вписванията, вх. рег. № 992475, Акт № 99, том ССXXXVIII, дело № 78539, имотна партуга 1051654.

Заявителят Николай Божинев, ЕГН _____ предявява искането, като се легитимира в качеството си на собственик на следните недвижими имоти:

– ПИ с идентификатор 68134.1894.1158, за който е отреден УПИ I-734, кв. 8, местност „Карпузица“, съгласно Нот. акт за покупко- продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията- гр. София Акт № 134, том LIV, рег. № 15926, дело № 13713/05.07.2000 г.

- ПИ с идентификатор 68134.1894.1159, за който е отреден УПИ II-493, кв. 8, м. местност „Карпузица“, съгласно Нот. акт за покупко- продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията- гр. София Акт № 160, том LXXII рег. № 21011, дело № 18205/25.08.2000 г.

- ПИ с идентификатор 68134.1894.1161, за който е отреден УПИ XIII-518, кв. 8, местност „Карпузица“, съгласно Нот. акт за покупко- продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията- гр. София Акт № 194, том LXXVIII, рег. № 22823, дело № 19742/18.09.2000 г.

Действащият план за регулация на местност „Карпузица“, район „Витоша“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-02 от 05.01.1999 г. на Главен архитект на София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и ЧИРП, одобрено със Заповед № РД 50-166 от 12.07.2000 г. на Кмета на район „Витоша“, СО.

Със Заповед № РВТ23-РА50-110/04.08.2023 г. на Главния архитект на район „Витоша“, СО се разрешава изработването на Проект на Плана за регулация и застрояване в териториален обхват: поземлени имоти с идентификатори 68134.1894.1161, 68134.1894.1159, 68134.1894.1158 и 68134.1894.1166 от КККР на район „Витоша“, СО, одобрена със Заповед № РД-18-69/14.12.2010 г. на Изпълнителния директор на АГКК, а по действащ ПУП УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 в кв. 8, м. „Карпузица“, одобрен със Заповед № РД-09-50-02/05.01.1999 г. на Главен архитект на София, потвърден с Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на Столичен общински съвет и Заповед № РД 50-166 от 12.07.2000 г. на Кмета на район „Витоша“, СО.

Изготвен е проект за ПУП- ИПР (изменение плана за регулация) за УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 в кв. 8, м. „Карпузица“, поземлени имоти с идентификатори 68134.1894.1161, 68134.1894.1159, 68134.1894.1158 и 68134.1894.1166 с цел обединяване на имотите в един урегулиран поземлен имот УПИ XIV-1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване в кв. 8 по плана на м. „Карпузица“ в съответствие с имотните граници.

Проектът е разгледан и приет с Решение по т. 2 от Протокол № 36/19.12.2024 г. на РЕСУТ на СО- район „Витоша“, съгласно което:

- РЕСУТ предлага на Гл. архитект да одобри проекта за изменение на плана за регулация на УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 и образуване на нов УПИ XIV-1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване, кв. 8 по зелените линии, знаци, цифри, надписи и щрихи по плана на гр. София, м. „ж. к. Карпузица“.

- РЕСУТ предлага на Гл. архитект да одобри проекта за застрояване на новообразувания УПИ XIV-1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване, кв. 8 по плана на гр. София, м. „ж. к. Карпузица“ и да издаде заповед за одобряване на ИПРЗ. Заповедта ще влезе в сила след сключване на Предварителен договор.

Видно от Становище на Гл. архитект на район „Витоша“- СО, съгласно изменение на ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 от Протокол 51/19.11.2009 г. и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет имот 68134.1894.1166 представлява УПИ III-372 от кв. 8, м. „ж.к. Карпузица“, район „Витоша“ и е отреден за жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване - устройствена зона Жм, представен в схеми за графично

отразяване на територии с пределно допустими стойности на устройствените показатели към ОУП както следва:

Плътност на застрояване	макс. Пз= 40%
Интензивност на застрояване	макс. Кинт= 1,3
Височина на сградата	макс Кк=10,00 м.
Озеленена гворна площ	мин. Позел. = 40%;

Представена е експертна оценка за определяне пазарната стойност на правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1166, изготвена от „СОФИНВЕСТ“ ЕАД- сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община със срок на валидност на оценката до 20.02.2026 г. Препоръчителната актуална пазарна стойност на правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1894.1166, с площ от 537 кв. м., частна общинска собственост, за който са съставени АОС № 3335/27.02.2019 г. и АОС № 4440/2025 г. за поправка на АОС № 3335/27.02.2019 г., възлиза на 379 131,00 лв. (триста седемдесет и девет хиляди сто трийсет и един лева) или 193 847,00 евро (сто деветдесет и три хиляди осемстотин четиридесет и седем евро). Стойностите са без ДДС.

Данъчната оценка на поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1166, с площ от 537 кв. м., възлиза на 18 764,40 лв. съгласно Удостоверение за данъчна оценка по чл. 264, ал. 1 от ДОПК, изх. № 7202077885/20.03.2025 г. на СО- Дирекция Общински приходи, отдел ОП- Витоша- Овча купел;

В архива на отдел ПНОУОССЧР при район „Витоша“ не се намериха данни за предявени реституционни претенции по ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ и др. закони по отношение на общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1166.

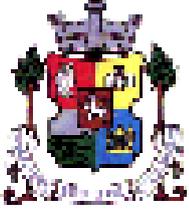
ПИ с идентификатор 68134.1894.1166 не е включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г.

Предвид изложеното и на основание: чл. 6, ал. 1 и 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 77, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичния общински съвет проект за решение, който прилагам.

Приложения: Преписка рег. № РВТ24-ТД26-1939/2024 г., Пазарна оценка, Проект за решение.

С УВАЖЕНИЕ,
КМЕТ НА СО – РАЙОН „ВИТОША“

Зарко Клинков
Длъжност: Кмет на район Витоша
Дата: 10.12.2025г.



Щ И Н А

С Т О Л И Ч Н А О Б

С Т О Л И Ч Е Н О Б Щ И Н С К И
С Ъ В Е Т

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

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

относно: Процедура по сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чрез изменение на ПУП- ИЗМЕНЕНИЕ НА ПР за УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 в кв. 8 за образуване на нов УПИ XVI- 1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване в кв. 8 по плана на местност „Карпузица“, район „Витоша“, по преписка рег. № РВТ24-ТД26-1939/24.09.2024 г.

на основание: чл. 6, ал. 1 и 3 и чл. 60 от Закона за общинската собственост; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с чл. 77, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и 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. Дава съгласие за включване в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 г. на ПИ с идентификатор 68134.1894.1166.

2. Дава съгласие да се измени подробния устройствен план, съгласно проекта за изменение ПУП- ИЗМЕНЕНИЕ НА ПР за УПИ XIII-518, УПИ III-372, УПИ II-493, УПИ I-734 в кв. 8 за образуване на нов УПИ XVI- 1299 за жилищно строителство, магазини, ПГ и озеленяване в кв. 8 по плана на местност „Карпузица“, район „Витоша“
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 Николай Божинов върху поземлен имот с идентификатор 68134.1894.1166, с площ от 537 кв. м., за който е съставен Акт за частна общинска собственост Акт за частна общинска собственост № 3335/27.02.2019 г. и Акт № 4440/04.11.2025 г. за поправка на акт за частна общинска собственост № 3335/27.02.2025 г., на цена не по-ниска от пазарната стойност на имота, определена от независим сертифициран оценител, в размер на 379 131,00 лв. (триста седемдесет и девет хиляди сто трийсет и един лева) или 193 847,00 евро (сто деветдесет и три хиляди осемстотин четиридесет и седем евро). Стойностите са без ДДС.
4. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на основание чл.15, ал. 3 и ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила на проекта за изменение на плана за регулация да сключи и окончателен договор за прехвърляне на правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.1894.1166.

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

**Председател на
Столичния общински съвет: -----**

Цветомир Петров

Юрист от администрацията на

СО - район "Витоша":

9.12.2025 г.

X Изабела Юркова

Началник отдел ПНОУОССЧР