



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

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка със Заповед № РА50-34/17.01.2019г. на главен архитект на Столична община за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) в обхвата на УПИ:IX-ОбНС и контактни УПИ: I-ОбНС, УПИ:II-472 и УПИ: VIII-471, кв. 91 и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв. 91а, м. „кв. Враждебна“ за ПИ с идентификатор 68134.8550.1060, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.8550.1343 с площ от 317 кв.м и проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 кв.м и придобие право на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори: 68134.8550.5402, с проектна площ от 42 кв.м и 68134.8550.5400, с проектна площ от 478 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 /ЗУТ/, чл. 199, ал. 1 от ЗУТ чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1, чл. 79 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. № РКР22-ГР94-851/2022г. по заявление депозирано от Костадин Терзийски, ЕГН: , чрез Славяна

Нешева – пълномощник, с искане за сключване на предварителен договор по реда на чл. 15, ал. 3, ал. 5, във връзка със Заповед № САГ23-РА50-34/17.01.2019г. на главен архитект на Столична община за разрешаване изработване на проект за подробен устройствен план - изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) в обхвата на УПИ:IX-ОбНС и контактни УПИ: I-ОбНС, УПИ:II-472 и УПИ: VIII-471, кв. 91 и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв. 91а, м. „кв. Враждебна“ за ПИ с идентификатор 68134.8550.1060, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община

прехвърли правото на собственост на поземлени имоти с идентификатори 68134.8550.1343 с площ от 317 кв.м и проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 кв.м и придобие право на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори: 68134.8550.5402, с проектна площ от 42 кв.м и 68134.8550.5400, с проектна площ от 478 кв.м, попадащ в улична регулация.

I. Костадин Терзийски, ЕГН: – е собственик на следния недвижим имот, а именно :

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1060 с площ 1180 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“, кв. Враждебна, ул. „30“ № 1, представляващ имот с планоснимачен номер 1060 от квартал № 91, местност „кв. Враждебна“, който имот е идентичен с имот с планоснимачен номер 1060, нанесен в кадастрален лист № 276 заснет през 1995 година, нахоящ се в кв. Враждебна, местността „До Шонкарата“.

Костадин Терзийски притежава описания имот по силата на Нотариален акт № 83, том № VII, рег.№ 5466, дело №1191/2005г., на нотариус Йонко Литовски, рег.№ 263 в регистъра на Нотариалната камара, с район на действие - С.Р.С., вписан в Агенция по вписванията с вх.рег.№ 53191, акт № 162, т. LLLIV, дело № 39152, имотна партида: 330359.

Съгласно регулационния план, одобрен със Заповед № РД-09-051 от 14.01.1991г. на Председателя на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“ и Заповед № РД-50-023/16.04.1999г. гореописаният имот собственост на г-н Терзийски попада в част от:

- УПИ IX-обнс с площ от 300 кв.м
- Улица между о.т. 194 и о.т. 195 с площ от 517 кв.м
- Извън регулация с площ 361 кв.м.

Предложението предвижда допускане на градоустройствена процедура за изработване на нов УПИ IX-1060,1343,5227 отреден за ПИ 68134.8550.1060, с предназначение „за ЖС“, като за ПИ 68134.8550.1343, площ 317 кв.м и част от ПИ с идентификатор 68134.8550.5227/с проектен идентификатор 68134.8550.5403, проектна площ 73 кв.м/, представляващи общинска собственост да бъдат сключени предварителни договори по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ. Вътрешно-регулационните линии на УПИ IX-1060 се привеждат по имотни граници със съседните ПИ 68134.8550.1342 и 68134.8550.1076, което води до промяна на общите регулационни граници с контактни УПИ II-472 и VII-471. Изправя се регулационната линия с УПИ I-ОБНС в североизточна. С ПУП-ПРЗ за частта от ПИ с идентификатор: 68134.8550.1060 – извън регулация се обособява нов УПИ II-8550,1060-„за ОО“ от кв. 91а.

2. Столична община е собственик на следните недвижими имоти :

1. Поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1343, с площ от 317 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 IX-1060,1343,5227 – „за ЖС“, кв. 91 по действащ план за регулационния на м. „кв. Враждебна“, район „Кремиковци“, одобрен със Заповед № РД-09-051 от 14.01.1991г. на Председателя на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“ и Заповед № РД-50-023/16.04.1999г.

Поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1343 с площ 317 кв.м е с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „Незастроен имот за жилищни нужди“.

За описания имот е съставен акт за частна общинска собственост №1589/03.08.2011г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 79, вх. рег.№ 33936/2011г., том

LXXXIV с имотна партида: 177247.

Съгласно становище, издадено от гл. архитект на район „Кремиковци“-СО с изх. № РКР25-ВК66-301-(1)/2025г. общинският имот с идентификатор 68134.8550.1343, описан подробно по-горе е в регулация, в строителните граници на територията на гр. София, кв. Враждебна, район „Кремиковци“. За тази територия е одобрена Заповед № РД-09-051/14.01.1991г. на Председател на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“. Имотът попада в част от УПИ IX-„ОБНС“, кв. 91 по регулационния и застроителен план на кв. Враждебна“.

Съгласно ПУП имотът е отреден за жилищни нужди и предвидено нискоетажно свободно застрояване.

За зоната съгласно одобрен ОУП на СО имотът попада в зона с индекс – Жм, за която са определени следните градоустройствени показатели:

Максимална плътност на застрояване – 40%;

Макс. Кинт – 1,3;

Мин. озеленяване – 40%;

Макс. Кота корниз – 10м.

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

Съгласно удостоверение за данъчната оценка, издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи – „Кремиковци“, същата е 6 761,90 лв.

2. Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5403, с площ от 73 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 реална част от ПИ с идентификатор: 68134.8550.5227 и придаваема част към проектен УПИ IX-1060,1343,5227 – „за ЖС“, кв. 91 по действащ план за регулационния на м. „кв. Враждебна“, район „Кремиковци“, одобрен със Заповед № РД-09-051 от 14.01.1991г. на Председателя на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“ и Заповед № РД-50-023/16.04.1999г.

Поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5403 с проектна площ 73 кв.м е с трайно предназначение на територията: „Урбанизирана“, начин на трайно ползване: „Незастроен имот за жилищни нужди“.

За описания имот е съставен акт за частна общинска собственост №4236/17.07.2024г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 192, вх. рег.№ 924780/2024г., том CLXII с имотна партида: 70211.

Съгласно становище, издадено от гл. архитект на район „Кремиковци“-СО с изх. №РКР25-ВК66-301-(4)/2025г. общинският имот с проектен идентификатор 68134.8550.5403, описан подробно по-горе е в регулация, в строителните граници на територията на гр. София, кв. Враждебна, район „Кремиковци“. За тази територия е одобрена Заповед № РД-09-051/14.01.1991г. на Председател на ВРИК на ОБНС „Кремиковци“. Имотът попада в част от УПИ IX-„ОБНС“, кв. 91 по регулационния и застроителен план на кв. Враждебна“.

Съгласно ПУП имотът е отреден за жилищни нужди и предвидено нискоетажно свободно застрояване.

За зоната съгласно одобрен ОУП на СО имотът попада в зона с индекс – Жм, за която са определени следните градоустройствени показатели:

Максимална плътност на застрояване – 40%;

Макс. Кинт – 1,3;

Мин. озеленяване – 40%;

Макс. Кота корниз – 10м.

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

Съгласно удостоверение за данъчната оценка, издадено от Столична община, Дирекция Общински приходи – „Кремиковци“, същата е 1 782,30 лв.

Проектът за градоустройствената процедура е гледан на експертен съвет и с Протокол № ЕС-Г-4 от 20.01.2026г. е приет след като се изпълнят дадените указания.

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

1. Прехвърли правото на собственост на общински поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1343, с площ 317 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ.
2. Прехвърли правото на собственост на общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 кв.м, влизащ в състава на новия УПИ.
3. Придобие правото на собственост върху новообразувалия се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5400, с проектна площ 478 кв.м, попадащ в улична регулация.
4. Придобие правото на собственост върху новообразувалия се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5402, с проектна площ 42 кв.м, попадащ от състава на нов УПИ.

За прехвърляемите общински имоти е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Л. Георгиев - управител на „Н.Д. Експерт“ ЕООД, сключил Рамков договор със Столична община, съгласно която:

ПИ с идентификатор **68134.8550.1343**, с **площ 317 кв.м** е оценен на **48 649.00 €** /четиридесет и осем хиляди шестстотин четиридесет и девет евро/ или **153,00 евро/кв.м** (95 150,00 лв. /деветдесет и пет хиляди сто и петдесет лева и 0 ст./ или 300,00 лв./кв.м.). **Цената е без ДДС.** Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

ПИ с идентификатор **68134.8550.5403**, с **площ 73 кв.м** е оценен на **11 197.00€** /единадесет хиляди сто деветдесет и седем евро/ или **153,00 евро/кв.м** (21 900,00 лв. /двадесет и една хиляди и деветстотин лева и 0 ст./ или 300,00 лв./кв.м) Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

За прехвърляемите частни имоти е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Л. Георгиев - управител на „Н.Д. Експерт“ ЕООД, сключил Рамков договор със Столична община, съгласно която:

ПИ с проектен идентификатор: **68134.8550.5402**, **проектна площ: 42 кв.м** – **6 442.00€** /шест хиляди четиристотин четиридесет и две евро/ или **153,00 евро/кв.м** (12 600,00 лв. /дванадесет хиляди и шестстотин лева и 0 ст./ или 300,00 лв./кв.м). **Цената е без ДДС.** Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

ПИ с проектен идентификатор: **68134.8550.5400**, **проектна площ: 478 кв.м** – **43 166.00€** /четиридесет и три хиляди сто шестдесет и шест евро/ или **90,00 евро/кв.м** (84 602,00 лв. /осемдесет и четири хиляди шестстотин и два лева и 0 ст./ или 177,00 лв./кв.м). Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

Разликата в цените в размер на **10 238,00€** /десет хиляди двеста тридесет и осем евро/ г-н Терзийски дължи на Столична община.

Предвид изложеното и 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 /ЗУТ/, чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, ал. 77, ал. 1, чл. 79 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:

1. Проект на Решение;
2. Преписка № РКР24-ГР94-851/2022г.;
3. Допълнително депозирани документи № РКР22-ГР94-851(18)/2026г.
4. АОС № 4236/2024г.и АОС № 1589/2011г.;

5. Кадастрална скица
6. Скица-проект
7. Удостоверение за данъчна оценка – 2 бр.
8. Становище за градоустройствения статут – 2 бр.;
9. Удостоверение за реституционни претенции – 2 бр.;
10. Актуализация, относно изготвени от инж. Л. Георгиев - управител на „Н.Д. Експерт“ ЕООД пазарни оценки;

С уважение:

30.6.2026 г.

X Лилия Донкова

КМЕТ НА РАЙОН "КРЕМИКОВЦИ"
Signed by: Liliya Donkova

X

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



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 от ЗУТ, във връзка със Заповед № РА50-34/17.01.2019г. на главния архитект на Столична община за разрешаване за изработване на проект за подробен устройствен план – изменение на план за регулация и застрояване (ПУП-ИПРЗ) в обхвата на УПИ:IX-ОбНС и контактни УПИ: I-ОбНС, УПИ:II-472 и УПИ: VIII-471, кв. 91 и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв. 91а, м. „кв. Враждебна“ за ПИ с идентификатор 68134.8550.1060, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1343 с площ от 317 кв.м и проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 кв.м и придобие право на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори: 68134.8550.5402, с проектна площ от 42 кв.м и 68134.8550.5400, с проектна площ от 478 кв.м, попадащ в улична регулация.

Правни основания: чл. 15, ал. 3, ал. 5 от ЗУТ, §22, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗР на Закона за устройство на територията /ЗУТ/, чл. 199, ал. 1 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1, чл. 79 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТОБЩИНСКИСЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие да се приложи предложението със Заповед № РА50-34/17.01.2019г. на главен архитект на Столична община изменение на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване в обхвата на УПИ:IX-ОбНС и контактни УПИ: I-ОбНС, УПИ:II-472 и УПИ: VIII-471, кв. 91 и план за регулация и застрояване /ПРЗ/ за кв. 91а, м. „кв. Враждебна“ за ПИ с идентификатор 68134.8550.1060, като бъде сключен предварителен договор, с който Столична община прехвърли правото на собственост на поземлени имоти с

идентификатори 68134.8550.1343 с площ от 317 кв.м и проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 кв.м и придобие право на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори: 68134.8550.5402, с проектна площ от 42 кв.м и 68134.8550.5400, с проектна площ от 478 кв.м, попадащ в улична регулация.

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

1. Столична община прехвърли на Костагин Терзийски, правото на собственост на:

- поземлен имот с идентификатор 68134.8550.1343, с площ 317 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, който имот е включен в обхвата на проектен УПИ IX-1060,1343,5227 – „за ЖС“, кв. 91, актуван с акт за частна общинска собственост №1589/03.08.2011г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 79, Вх. рег.№ 33936/2011г., том LXXXIV с имотна партида: 177247, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на *48 649.00 € /четиридесет и осем хиляди шестстотин четиридесет и девет евро/* или 153,00 евро/кв.м (*95 150,00 лв. /деветдесет и пет хиляди сто и петдесет лева и 0 ст./* или 300,00 лв./кв.м.). Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

-поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5403, с проектна площ 73 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, който имот е включен в обхвата на проектен УПИ IX-1060,1343,5227 – „за ЖС“, кв. 91, актуван с акт за частна общинска собственост №4236/17.07.2024г., вписан в Служба по вписванията – София под акт № 192, Вх. рег.№ 924780/2024г., том CLXII с имотна партида: 70211., по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на *11 197.00€ /единадесет хиляди сто деветдесет и седем евро/* или 153,00 евро/кв.м (*21 900,00 лв. /двадесет и една хиляди и деветстотин лева и 0 ст./* или 300,00 лв./кв.м) Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

2. Столична община да придобие от Костагин Терзийски, правото на собственост върху:

-новообразувалия се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5400, с проектна площ 478 кв.м, попадащ в улична регулация, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на *43 166.00€ /четиридесет и три хиляди сто шестдесет и шест евро/* или 90,00 евро/кв.м. Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

-новообразувалия се поземлен имот с проектен идентификатор 68134.8550.5402, с проектна площ 42 кв. м, попадащ в състава на нов УПИ, по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка, изготвена от сертифициран оценител в размер на *6 442.00€ /шест хиляди четиристотин четиридесет и две евро/* или 153,00 евро/кв.м. Цената е без ДДС. Оценката е актуализирана със срок на валидност до 06.10.2026г.

Разликата в цените в размер на *10 238,00€ /десет хиляди двеста тридесет и осем евро/* г-н Терзийски дължи на 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 имоти.

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

