



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 02/ 9377-260, www.sofia.bg

22.5.2025 г.

X СОА25-ВК08-4012-[1]/22....

Per. №

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

**ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ - ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА - ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА**

ОТНОСНО: Доклад с рег. №СОА25-ВК08-4012/ 17.03.2025 г. от Кмета на район „Връбница“ и Общинския съветник арх. Росица Николова, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с изменение на план за регулация и улична регулация от о.т. 19 до о.т. 30, между кв.17 и кв.55, м.,,с. Волюяк“, район „Връбница“.

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/ 15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесеня доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Васил Костадинов и съпругата му Веска Костадинова, за провеждане на процедура по

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с Решение по т.5 от Протокол № ЕС-Г-48/ 26.07.2022 г. на ОЕСУТ, с което е приет проект за изменение на план за регулация, в териториален обхват: УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73, УПИ XXV-1272, УПИ XXIV-71, контактен УПИ V-1267 от кв.17, м.,,с.Волуяк", УПИ IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв.55, м.,,с. Волуяк", и изменение на план за улична регулация от о. т. 19 до о. т. 30, между кв. 17 и кв. 55, м.,,с. Волуяк", район ,,Връбница".

Изработването на проекта за изменение на плана за регулация в посочения териториален обхват е разрешено със Заповед №РА50-16/ 15.01.2020 г. на Главния архитект на Столична община. В същата е посочено, че изменението на плана за улична регулация води и до изменение на плана за регулация на контактните към улицата урегулirани поземлени имоти.

Преписката е окомплектована с необходимите документи, в съответствие с разпоредбите на Наредбата за общинската собственост.

Заявителите предявяват искането в качеството си на собственици на УПИ V-1529, кв.55, м.,,с. Волуяк", район ,,Връбница", с площ от 525 кв. м., съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 109, том II, рег.№ 783, дело № 70/2005г. на Нотариус Ваня Кайтазка, с рег.№ 066 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр. София, вх.рег.№ 10205, том XXIX, имотна партия № 296900.

От приложенияте към доклада комбинирани скици за пълна или частична идентичност е видно, че имота, предмет на нотариалния акт е нанесен в кадастралната карта за район ,,Връбница" като **поземлен имот с идентификатор 12084.2700.1529, с площ от 480 кв. м.**

Столична община се легитимира за собственик на **поземлен имот с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м.**, попадащ в УПИ V-1529, кв.55, м.,,с. Волуяк", съгласно съставен Акт за частна общинска собственост №4154/ 26.03.2024 г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр. София, вх.рег. № 53781, том СХХIV, имотна партия № 912259.

В доклада е посочено, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно Становище с рег. №РВР20-ВК08-112/17/ 30.08.2024 г. на Главния архитект на район ,,Връбница" поземлен имот с идентификатор 12084.2700.3072, включен в УПИ V-1529, кв.55, м.,,с. Волуяк", попада в устройствена зона ,,Жм", с преобладаващо малкоетажно застрояване, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 40%;
- максимален кинт - 1,3;
- максимална кота корниз - 10 м.;
- минимална озеленена площ - 40%.

Изготвена пазарна оценка от инж. Васил Добрев - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, на общинския поземлен имот с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м., попадащ в УПИ V-1529,

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.

кв.55, м. ,,с. Волюяк“, съгласно която **пазарна стойрост на имота е в размер на 15 152,48 лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 156,22 лева без ДДС.**

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 05.06.2025 г.

В проекта на решение е необходимо да бъде на направена следните редакции:

- **в точка I, вместо текста ,,Дава съгласие да се одобри“, да се замени с текста ,,Дава съгласие за изменение на“;**
- **в точка II, след текста ,,УПИ V-1529“, да се добави текста ,,кв.55, м. ,,с. Волюяк“, за който е съставен“.**

Правните основания в проекта на решение (чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация; чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията; чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост; чл. 77, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост) са правилно посочени. **Разпоредбата на чл.77, ал.4 от Наредбата за общинската собственост следва да отпадне като правно основание в проекта на решение.**

Във връзка с изложеното, считаме, че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за изменение на плана за регулация и изменение на плана за улична регулация, съобразно решението на ОЕСУТ, както и за сключване на предварителен договор, а в следствие и на окончателен договор между Столична община и заявителите за прехвърляне на правото на собственост върху посочения по-горе общински имот.

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

Приложение:



img6D17.pdf



img892D.pdf



img5C05.pdf



imgC227.pdf

22.5.2025 г.

15.5.2025 г.

X Иван Василев

ИВАН ВАСИЛЕВ

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА

Съгласували чрез АИССО:

Мая Кескинова

Директор на Дирекция „Общинска собственост“

ВРИД Началник отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“:

Диян Иванов

Съгласно Заповед № СОА24-РД15-4157/14.10.2024г.

Изготвил чрез АИССО:

Васко Червенияков

Главен юрисконсулт в отдел „Управление на общински имоти и жилищен фонд“

Електронен документ, подписан с електронен подпис. Изпраща се на адресата чрез АИССО.



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“**



София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл. 328, вх. Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СО Район Връбница
бул. Хан Кубрат бл. 328 вх. Б
п.к. 1229 тел. 02/495-77-41
№ Към РВР20-ВК08-112-[31]
от 17.03.2025 16:52:03
КОД JKD213DF12B8



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

ДОКЛАД

**ОТ РУМЕН КОСТАДИНОВ
КМЕТ НА РАЙОН „ВРЪБНИЦА“ – СТОЛИЧНА ОБЩИНА (СО)
ОТ АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК**

ОТНОСНО: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за сключване на предварителен договор по проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) за улица по нови о.т.19-о.т.19а-о.т.30 между кв. 55 и кв. 17, м. „с. Волюяк“, изменение на план за регулация (ИПР) за контактни урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв. 55 и УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73 от кв. 17, м. „с. Волюяк“, ИПР за създаване на нови УПИ XXV-1272-за жс, УПИ XXIV-71-за жс, кв. 17, ИПР за УПИ V-1267 от кв. 17, м. „с. Волюяк“, поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 12084.2700.1529 и 12084.2700.3072, по преписка с вх. № Към РВР20-ВК08-112-(11)/16.08.2023 г. на район „Връбница“ – СО

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

Горепосочената преписка е образувана по заявление от Васил Костадинов и Веска Костадинова с искане за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чрез сключване на предварителен договор за закупуване на общински ПИ с идентификатор 12084.2700.3072, попадащ в границите на УПИ V-1529.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителите Васил и Веска Костадинови се легитимират като собственици на незастроен УПИ V-1529 от кв. 55, м. „с. Волюяк“, с площ 525 кв. м., с Нотариален акт № 109, том I, рег. № 783, дело № 70 от 2005 г. за покупко-продажба на недвижим имот, вписан в Службата по вписвания с рег. № 10255, акт № 146, том XXIX, дело № 7193 от 16.03.2005 г.

/РД/ Докладът се издава в 3 екземпляра. Изпраща се на хартиен носител за адресата 2 (два) екземпляра в оригинал и чрез СЕОС.

СО е собственик на ПИ с идентификатор 12084.2700.3072, с площ 97 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Волюяк, одобрени със Заповед № РД-18-40/20.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенцията по геодезия, картография и кадастър, с Акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4154/26.03.2024 г., вписан в Службата по вписвания с акт № 176, том СХХIV, дело № 41255, им. партия 912259, вх. рег. № 53781 от 10.07.2024 г.

Съгласно издадено становище от главния архитект на район „Връбница“ - СО по Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, ПИ с идентификатор 12084.2700.3072 по КККР, попада в жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – Жм, при следните устройствени показатели: максимална плътност на застрояване – 40 %; максимален коефициент за интензивност на застрояването ($K_{\text{инт}}$) – 1,3, минимална озеленена площ – 40 %, максимална кота корниз – 10 м.

Съгласно действащия план за застрояване на УПИ V-1529, кв. 55, м. „с. Волюяк“, одобрен със Заповед № РД-50-09-332/16.09.1988 г. на главния архитект на София в имота се предвижда свободно застрояване.

Със Заповед № РА50-16/15.01.2020 г. на главния архитект на СО е разрешено да се изработи ПУП – ИПР за УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73, УПИ XXV-1272, УПИ XXIV-71, контактен УПИ V-1267 от кв. 17; УПИ IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв. 55 и ИПУР по о.т.19-о.т.19а-о.т.30 между кв. 17 и кв. 55 (част от ПИ с идентификатор 12084.2700.2496), м. „с. Волюяк“.

Проектът е разгледан и приет на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС-Г-48/26.07.2022 г.

За имота не се установиха данни за предявени пред районната администрация претенции по реда и условията на ЗВСНОИ, ЗТСУ и другите благоустройствени закони, както и по смисъла на §2 от ПРЗ на ЗОСОИ.

За продължаване на процедурата за изменение на ПУП - ИПР и ИПУР, съгласно Заповед № РА50-16/15.01.2020 г. на главния архитект на СО е необходимо да се сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на общинския ПИ с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м., попадащ в границите на УПИ V-1529, кв. 55, м. „с. Волюяк“.

За ПИ с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м., с АЧОС № 4154/26.03.2024 г. е изготвена експертна пазарна оценка от инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. № 100101316/14.12.2009 г., сключил със СО Рамков договор № СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г., съобразно показателите на ОУП, която е със срок на валидност шест месеца – до 09.07.2025 г.

Пазарната оценка на ПИ с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м. е определена в размер на 15 152,48 лв. (петнадесет хиляди сто петдесет и два лв. и 0,48 ст.), (156,22 лв./кв. м.) без включен ДДС.

След влизане в сила на ПУП – ИПР и ИПУР, ще бъде сключен

окончателен договор за продажба по актуални цени.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за осъществяване на сделката между страните е предвидена в чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 4 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам СОС да приеме проекта за решение, който прилагам.

С уважение,

РУМЕН КОСТАДИНОВ

Кмет на СО-район „Връбница“

Арх.РОСИЦА НИКОЛОВА

Общински съветник



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“**



София 1229, бул. "Хан Кубрат" бл. 328, вх. Б
тел. 02 495 77 41, факс: 02 934 6654, e-mail: info@vrabnitsa.bg, www.vrabnitsa.bg

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СО Район Връбница

бул. Хан Кубрат бл. 328 вх. Б
п. к 1229 тел 02/495-77-41
№ Към РВР20-ВК08-112-[30]
от 17.03.2025 16:50:17
КОД WVE9ECACE5



**ДО
Г-Н ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
ул. „Московска“ № 33
гр. София**

**КОПИЕ ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Наш № Към РВР20-ВК08-112-(11)/16.08.2023 г.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ТЕРЗИЕВ,

Приложено Ви изпращаме доклад и проект за решение на Столичен общински съвет (СОС) по процедура за сключване на предварителен договор по проект за изменение на действащ подробен устройствен план ПУП – ИПР за УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73, УПИ XXV-1272, УПИ XXIV-71, контактен УПИ V-1267 от кв. 17; УПИ IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв. 55 и ИПУР по о.т.19-о.т.19а-о.т.30 между кв. 17 и кв. 55 (част от ПИ с идентификатор 12084.2700.2496), м. „с. Волюяк“, поземлени имоти с идентификатори 12084.2700.1529 и 12084.2700.3072.

Моля във връзка с чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на СОС да изразите Вашето становище за законосъобразността на горецитирания доклад, след което същият да бъде внесен в СОС за разглеждане.

Приложение:

1. Доклад до СОС (2 бр. в оригинал) – 2 бр. л.;
2. Проекти за решения на СОС (2 бр. в оригинал) – 2 бр. л.;
3. Преписка от НАГ с вх. № Към РВР20-ВК08-112-[8]/28.04.2023 г. (оригинал) – 63 бр. л.;
4. Заявление с вх. № Към РВР20-ВК08-112-[11]/16.08.2023 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
5. Заявление с вх. № Към РВР20-ВК08-112-[15]/25.10.2023 г. (оригинал) – 2 бр. л.;
6. Заявление с вх. № Към РВР20-ВК08-112-[20]/21.10.2024 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
7. Становище на главния архитект (оригинал) – 2 бр. л.;
8. АЧОС № 4154/26.03.2024 г. (заверено копие) – 1 бр. л.;
9. Скица № 15-1050137/16.10.2024 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
10. Комбинирана скица (оригинал) – 1 бр. л.;
11. Удостоверение за данъчна оценка № 7204032706/27.01.2025 г. (оригинал) – 1 бр. л.;

11. Писмо с вх. № Към РВР20-ВК08-112-[28]/09.01.2025 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
12. Експертна оценка (2 бр. в оригинал) – 17 бр. л.

С уважение,

РУМЕН КОСТАДИНОВ

Кмет на С0-район „Връбница“



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg,

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за сключване на предварителен договор по проект за изменение на действащ подробен устройствен план ПУП – ИПР за УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73, УПИ XXV-1272, УПИ XXIV-71, контактен УПИ V-1267 от кв. 17; УПИ IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв. 55 и ИПУР по о.т.19-о.т.19а-о.т.30 между кв. 17 и кв. 55 (част от ПИ с идентификатор 12084.2700.2496), м. „с. Волюяк“, поземлени имоти с идентификатори 12084.2700.1529 и 12084.2700.3072

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 4 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 да се одобри ПУП – ИПР за УПИ I-74, УПИ XXVI-72,73, УПИ XXV-1272, УПИ XXIV-71, контактен УПИ V-1267 от кв. 17; УПИ IV-57, УПИ V-1529 и УПИ IX-2738 от кв. 55 и ИПУР по о.т.19-о.т.19а-о.т.30 между кв. 17 и кв. 55 (част от ПИ с идентификатор 12084.2700.2496), м. „с. Волюяк“.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане на изменението на ПУП в сила и окончателен договор, като Столична община прехвърли на Васил Костадинов и Веска Костадинова правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 12084.2700.3072, с площ от 97 кв. м., попадащ в границите на УПИ V-1529, с АОС № 4154/26.03.2024 г. на район „Връбница“ - СО по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 15 152,48 лв. (петнадесет хиляди сто петдесет и два лв. и 0,48 ст.), (156,22 лв./кв. м.) без включен ДДС.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане на изменението на ПУП в сила и окончателен договор.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ 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:**

ДЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

**Юрист от Администрацията
на район „Връбница” - СО:**

У А

✓