



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

На рег. № СОА25-ВК08-4418/ 02.10.2025 г.

С Т А Н О В И Щ Е

ОТ

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМ.- КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

ОТНОСНО: Доклад от Петко Краев – Кмет на Район „Искър“ с рег. № РИС24-ГР94-108-17/ 01.10.2025 г. за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал.3 и ал. 5 и чл. 199 от ЗУТ за изменение на ПУП-ИПР в обхват м. „ж.к. Дружба 2-I част“, район „Искър“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед № СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016 г. и Заповед № СОА25-РД09-4395/ 07.11.2025 г. на Кмета на Столична община, изразявам становище относно законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от Петко Краев– Кмет на Район „Искър“.

Докладът и проекта за решение са за процедура по реда на чл. 15, ал.3 и ал. 5 и чл. 199 от ЗУТ, по повод изменение на ПУП-ИПР и предложение за прехвърляне на общински поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.1505.2713 с площ 22 кв.м. и 68134.1505.2712 с площ 114 кв.м. и придобиване от Столична община на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1505.2713 с площ от 18 кв.м., попадащ в улична регулация между о.т. 86-о.т. 89.

Действащия план за УПИ III-1214 „за КОО“, кв. 3, одобрен със Заповед № РА-09-50-196/ 25.03.2004 г. на Главния архитект на София.

Проектът за изменение на ПУП е приет на заседание на 13.06.2023 г. на ОЕСУТ и предвижда да бъде образуван нов УПИ УПИ I-1214, 2247, 2400-„за ОО и ЖС“, в който са

включени поземлени имоти: 68134.1505.1214 – собственост на заявителя, поземлени имоти с проектен идентификатор 68134.1505.2712 и 68134.1505.2713-общинска собственост.

Евлоги Евлогиев е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.1505.1214 с площ 795 кв.м., включен в УПИ III-1214 „за КОО“, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот № 40, том I, рег. № 1790, дело № 40/ 27.01.2023 г. на Нотариус Александър Чакъров.

Столична община е собственик на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1505.2712 с площ 114 кв.м. с акт за частна общинска собственост № 2812/ 08.04.2024 г. с данъчна оценка в размер на 4 271.50 лв. и на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1505.2713 с площ 22 кв.м с акт за частна общинска собственост № 2813/ 08.04.2024 г. с данъчна оценка 926.20 лв.

За общинските имоти няма постъпили искания за възстановяване на собствеността по реда на ЗВСОНИ, ЗВСНОИ по ЗТСУ, ЗПИНМ, ЗБНМ, ЗДИ и ЗС.

Представено е становище на главния архитект на район „Искър“, съгласно което по ОУП и действащия ПУП поземлените имоти попадат в устройствена зона Жк-жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване с параметри: плътност-40%, Кинт-3.0 и озеленяване мин.-40%.

Към доклада е приложена експертна пазарна оценка със срок на валидност 10.02.2026 г. Предложената пазарна оценка на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1303.2712 с площ 114 кв.м-общинска собственост в размер на 46 950 лв. без ДДС (412 лв./ кв.м), за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1505.2713 с площ 22 кв.м-общинска собственост 9 100 лв. без ДДС (412 лв./ кв.м) и за поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1505.2710 с проектна площ 18 кв.м-частна собственост 5 200 лв. без ДДС (289 лв./ кв.м).

Общата стойност на прехвърляните общински имоти с обща площ 136 кв.м е в размер на 56 050 лв. без ДДС, като разликата в цената в размер на 50 850 лв. без ДДС ще се заплати от г-н Евлоги Евлогиев.

Предложението на кмета на район „Искър“, обективизирано в проекта за решение, се основава на следните правни основания: чл. 15, ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

С цел прецизиране проекта за решение, предлагам в правните основания на решението да бъде допълнена разпоредбата на чл. 199 от ЗУТ.

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
08.12.2025



РАЙОН „ИСКЪР“, СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София, бул. "Кръстю Пастухов" №18, п.к.1592, тел.: 979 13 10; 979 07 11

1.10.2025 г.

X РИС24-ГР94-108-[17]/01....

към РИС24-ГР94-108-[17]/01.10.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ ПЕТКО КРАЕВ - КМЕТ НА РАЙОН „ИСКЪР“ - СО

Относно: Процедура по чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199, ал.1 от ЗУТ, във връзка със Заповед №РА50-836/26.09.2022 г. на гл. архитект на София и решение за изменение на действащия ПУП – изменение плана за регулация (ИПР) в териториален обхват: УПИ III-1214 „за коо“ и УПИ II „за компл. жил. стр.“, ПИ с идентификатори 68134.1505.1214 и 68134.1505.2247 по КККР, кв.3 и изменение на плана за улична регулация от о.т.-86 –о.т. 89, ПИ 68134.1505.2400, и образуване на нов УПИ I-1214,2247,2400 –„за ОО и ЖС“ и нов контактен УПИ II –„за компл. жил. стр.“, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“, район „Искър“, гр. София.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В Столична община-район „Искър“ е образувана преписка с вх. рег. № РИС24-ГР94-108/10.01.2024 г. и вх.№ РИС24- ГР94-

108(1)/30.07.2024 г. на Евлоги Евлогиев на основание заявление с вх. №САГ22-ГР00-479/28.02.2022 г. в Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община с искане за разрешаване изработването на проект за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) - изменение плана за регулация (ИПР) в териториален обхват: УПИ III-1214 „за коо“ и УПИ II „за компл. жил. стр.“, ПИ с идентификатори 68134.1505.1214 и 68134.1505.2247 по КККР, кв.3 и изменение на плана за улична регулация от о.т.-86 -о.т. 89, ПИ 68134.1505.2400, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“, район „Искър“, гр. София.

Със Заповед №РА50-836/26.09.2022 г. на СО -Направление „Архитектура и градоустройство“ се разрешава изработването на мотивирано предложение за проект за изменение на действащия подробен устройствен план (ПУП) - изменение плана за регулация (ИПР) .

С протокол №ЕС-Г-44/13.06.2023 г. на Експертен съвет по Устройство на територията се приема проекта и взема решение за представяне на предварителен договор по чл. 15, ал.5 от ЗУТ, тъй като собствеността върху поземлените имоти , попадащи в състава на новия УПИ се притежава от различни лица. Мотивираното предложение не противоречи на ОУП на СО, с което е спазено изискването на чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

На основание чл.35, ал.4, т.2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията и с чл.77 от Наредбата за общинската собственост, чл.21, ал.1, т.8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация за горепосочения урегулиран поземлен имот, планът за регулация и застрояване не е одобрен от Решение на СОС .

С предложението се предвижда изменение на план за регулация на УПИ III-1214 -„за коо“ , като се създава нов УПИ I-1214,2247,2400 - „за ОО и ЖС“ и нов контактен УПИ II -„за компл. жил. стр.“. Изхода към улица се осигурява по действащата улична регулация, която частично се изменя между О.Т.89 – О.Т.86 до О.Т.132.

По действащия ОУП на СО , приет с Решение №960/12.11.2009г. на Министерски съвети становище на гл. архитект на СО- район „Искър“ **новообразуваният УПИ I-1214,2247,2400 -„за ОО и ЖС“** попада в „жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ /ЖК/ с параметри: максимална плътност на застрояване 40%, максимална озеленителна площ 40%, Кинт – 3,0, с предложението не се нарушава чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1 от ЗУТ.

I. ОБОСНОВКА

Заявителите Стела Евлогиева и Евлоги Евлогиев са собственици по **НА №40, т.І, рег. №1790, дело**

№40/27.01.2003 г., на имот с **№1214** попадащ по предходни ПУП в **УПИ II, кв.3, м. „ ж.к. Дружба2“** , **УПИ III.1214 , кв.3, м. „ ж.к. Дружба2“** с площ **794 кв.м.**

В **новообразуваният УПИ I.1214,2247,2400 -„за ОО и ЖС“** са включени: имот с проектен идентификатор **68134.1505.2711, площ 777 кв.м./собственост на заявителя/,** реална част от имот с идентификатор **68134.1505.1214,** имот с проектен идентификатор **68134.1505.2712, площ 114 кв.м. с АОС/ч/ №2812/08.04.2024 г.,** реална част от имот с идентификатор **68134.1505.2247** и имот с проектен идентификатор **68134.1505.2713, площ 22 кв.м. с АОС/ч/ №2813/08.04.2024 г.,** реална част от имот с идентификатор **68134.1505.2400,** която реална част е включена в **УПИ I.1214,2247,2400 - „за ОО и ЖС “, кв. 3 , м. „ж.к.Дружба 2- I-част“** по действащия план за регулация и не попада в улична регулация. Имот с проектен идентификатор **68134.1505.2710, площ 18 кв.м./ собственост на заявителя /** реална част от имот с идентификатор **68134.1505.1214** - за второстепенна улица .

Имоти с проектен идентификатор **68134.1505.2712- АОС/ч/ №2812/08.04.2024 г.** и с проектен идентификатор **68134.1505.2713 - АОС/ч/ №2813/08.04.2024 г.** са придаваеми към **новообразуваният УПИ I.1214,2247,2400 -„за ОО и ЖС“** с обща площ **136 кв.м.**

На **10.08.2025 г.** е изготвена пазарна оценка от сертифициран оценител инж. Деян Върбанчовски със сертификат за оценител за правоспособност рег. № **100101993/2009 г.** съгласно чл. 8, ал. 1 от Наредбата за цените при сделки с недвижими имоти на Столична община, за определяне пазарната стойност на имотите, съобразно показателите на ОУП .Пазарна оценка е с валидност **6 (шест) месеца.** Стойността на терена е изчислена за **1 кв.м -210,65 €/kv.m. /412 лв. /кв.м.**

► Поземлен имот с проектен идентификатор **68134.1505.2712** е **частна общинска собственост,** съгласно **АОС/ч/ №2812/08.04.2024 г.** на СО район **“Искър”,** вписан в Службата по вписвания в том **СХХVIII, №84,** им.партида **№912805.** Същият представлява част от новопроектирания **УПИ I.1214,2247,2400 -„за ОО и ЖС“** - контактен кв.3, м.жк.**“Дружба 2ч.-1-ва част”** , с площ **114 кв.м.**

За имот с проектен идентификатор **68134.1505.2712,** е изготвена пазарна оценка на стойност **46950 /четиридесет и шест хиляди деветстотин и петдесет/ лева без ДДС,/ 24005 € /**

►Поземлен имот с проектен идентификатор **68134.1505.2713** е **частна общинска собственост,** съгласно **АОС/ч/ №2813/08.04.2024 г.** на СО район **“Искър”,** вписан в Службата по вписвания в том **СХХVIII, №161,** им.партида **№912988.** Същият представлява част от

новопроектирания УПИ I-1214,2247,2400 – „за ОО и ЖС“ - контактен кв.3, м.жк. „Дружба 2ч.-1-ва част“ , с площ 22 кв.м.

За имот с проектен идентификатор **68134.1505.2713**, е изготвена пазарна оценка на стойност **9100** /девет хиляди и сто / лева без ДДС, **/4653 €**/

►Поземлен имот с проектен идентификатор **68134.1505.2710**, площ **18 кв.м./собственост на заявителя/** -за второстепенна улица .

За имот с проектен идентификатор **68134.1505.2710**, е изготвена пазарна оценка с корекционен коефициент **0,7** / за улица/ на стойност **5200** /пет хиляди и двеста / лева без ДДС, **/2659 €/-148 €/kv.m. /289 лв/кв.м**

Общата стойност на включените имоти общинска собственост с проектни идентификатори **68134.1505.2712** и **68134.1505.2713** с обща площ **136 кв.м.** в нов УПИ I-1214,2247,2400 – „за ОО и ЖС“ - контактен кв.3, м.жк. „Дружба 2ч.-1-ва част“ – район „Искър“, гр. София. е в размер **56050 лв.** /петдесет и шест хиляди и петдесет лева/ **без ДДС** или **28658 €**, при цена за **1 кв.м.** от **412 лв./кв.м./ 210,65 €/kv.m.** без ДДС.

След заплащане на разликата в цената на общинските поземлени имоти и имота на заявителя и влизане в сила на изменението на действащия ПУП – ИПР ще бъде сключен окончателния договор по актуални цени.

След направена проверка по наличните актови книги за ПИ с проектни идентификатори **68134.1505.2712** и **68134.1505.2713** по КKKP на м. „ж.к. Дружба2“ , Район „Искър“, не се установиха претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху одържавени недвижими имоти , по ЗТСУ и другите благоустройствени закони.

Столична община-район „Искър“ счита за целесъобразно да бъде довършена градоустройствената процедура, чрез сключване на предварителен договор, а впоследствие и окончателен договор за прехвърляне право на собственост по реда на Закона за устройство на територията, след решение на Столичен общински съвет.

Правно основание: Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 и чл. 199 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77 и чл. 79, ал. 5 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам на Столичен общински съвет проект за решение, който прилагам.

След приемане на Решението на Столичен общински съвет е необходимо да се издаде заповед и да се сключи договор за прехвърляне на собствеността на общинските поземлени имоти по

определена пазарна цена по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

Приложения :

1. Заявления № РИС24-ГР94-108/10.01.2024 г. и вх.№ РИС24-ГР94-108(1)/30.07.2024 г.
2. Заповед №РА50-836/26.09.2022 г. на Гл. архитект на София
3. Мотивирано предложение за ИПР на м. „ж.к. Дружба 2“;
4. Протокол №ЕС-Г-44/13.06.2023 г. на ЕСУТ- СО
5. Пазарна оценка за имотите;
6. Удостоверение за приет проект за изменение на кадастрална карта и кадастрални регистри
7. Приложение към удостоверение за приет проект
8. АОС с №2812/08.04.2024 г. за ПИ с проектен идентификатор 68134.1505.2712;
9. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 към ЗМДТ №7206018266/23.07.2025 г. за ПИ с проектен идентификатор 68134.1505.2712
10. АОС с №2813/08.04.2024 г. за ПИ с проектен идентификатор 68134.1505.2713;
11. Удостоверение за данъчна оценка по чл.3, ал.2 към ЗМДТ №7206018265/23.07.2025 г. за ПИ с проектен идентификатор 68134.1505.2713
12. Копие от нот. акт №40, том I, дело №40, вписан в службата по вписвания с вх.рег.№1790 от 27.01.2003г.;
13. Копие от Скица на АГКК с №15-33507/19.01.2018г. за имот с идентификатор 68134.1505.1214;
14. Копие от Скица на АГКК с №15-83914/12.02.2018г. за имот с идентификатор 68134.1505.1214.2;
15. Копие от Разрешение за строеж №27/07.07.2008 г.
16. Копие от разрешение за ползване №СТ-05-87/29.07.2009 г.
17. Удостоверение за реституционни претенции;
18. Становище на Гл. архитект за градоустройствения статут на имотит

С уважение,

30.9.2025 г.

X

Петко Краев
Кмет на район "Искър"-СО

Съгласували чрез АИС на СО-район „Искър“:

Траян Лялев -Зам. кмет на Район „Искър“

арх. Филип Чипев - гл.. архитект на Район „Искър“

Кристина Гергинова – началник отдел ПНООП

Изготвил чрез АИС на СО-район „Искър“ : инж.А. Наунова
– гл. эксп. отдел ИИКС



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 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 _____ 2025 година

Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с изменение ПУП – ИПР в териториален обхват: УПИ III-1214 „за коо“ и УПИ II „за компл. жил. стр.“, ПИ с идентификатори 68134.1505.1214 и 68134.1505.2247 по КKKP, кв.3 и изменение на плана за улична регулация от о.т.-86 –о.т. 89, ПИ 68134.1505.2400, и образуване на нов УПИ I-1214,2247,2400 –„за ОО и ЖС“ и нов **контактен УПИ II –„за компл. жил. стр.“**, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“, район „Искър“, гр. София.

На основание чл. 15, ал.5 във връзка с чл. 15, ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Дава съгласие за изменение на плана за регулация на УПИ III-1214 „за коо“ и УПИ II „за компл. жил. стр.“, ПИ с идентификатори 68134.1505.1214 и 68134.1505.2247 по КKKP, кв.3 и изменение на плана за улична регулация от о.т.-86 –о.т. 89, ПИ 68134.1505.2400, и образуване на нов УПИ I-1214,2247,2400 –„за ОО и ЖС“ и нов **контактен УПИ II –„за компл. жил. стр.“**, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“, район „Искър“, гр. София.

II. Дава съгласие Столична община да **придобие** поземлен имот с проектен идентификатор **68134.1505.2710 /собственост на заявителя/** с площ 18 кв.м, реална част от имот с идентификатор 68134.1505.1214 с пазарна стойност **5200** /пет хиляди и двеста /лева без ДДС, /2659 €/ -148 €/кв.м /289 лв/кв.м, както и да **прехвърли правото на собственост върху следните недвижими имоти:** ПИ с проектен идентификатор **68134.1505.2712** с площ **114 кв.м.**, реална част отимот с идентификатор **68134.1505.2247**, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2812/08.04.2024 г. на СО-район „Искър“, вписан в Служба по вписванията на 16.07.2024

г., вх. рег. № 55348, Акт № 84, том № СХХVIII, дело № 42406/2024 г., имотна партида № 912805 включен в УПИ I-1214,2247,2400 – „за ОО и ЖС“, кв. 3, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“ по действащия план за регулация и ПИ с проектен идентификатор 68134.1505.2713 с площ 22 кв.м., реална част от имот с идентификатор 68134.1505.2400, която реална част е включена в УПИ I-1214,2247,2400 – „за ОО и ЖС“, кв. 3, м. „ж.к.Дружба 2- I-част“ по действащия план за регулация, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 2813/08.04.2024 г. на СО-район „Искър“ вписан в Служба по вписванията на 16.07.2024 г., вх. рег. № 55350, Акт № 161, том № СХХVIII, дело № 42543/2024 г., имотна партида № 912938.

Общата стойност на включените имоти общинска собственост с проектни идентификатори 68134.1505.2712 и 68134.1505.2713 с обща площ 136 кв.м. в нов УПИ I-1214,2247,2400 – „за ОО и ЖС“, кв.3, м.жк.„Дружба 2ч.-1-ва част“ – район „Искър“, гр. София. е в размер 56050 лв. /петдесет и шест хиляди и петдесет лева/ без ДДС или 28658 €, при цена за 1 кв.м. от 412 лв./кв.м./ 210,65 €/кв.м без ДДС.

Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор по актуална пазарна оценка към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определените пазарни цени по т. II.

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

Председател на Столичния общински съвет:

/Цветомир Петров/

Съгласувал:

24.9.2025 г.

X Кристина Гергинова

Кристина Гергинова - юрист
началник отдел ПНООП