



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

Богдана Е. Панайотова
главен архитект на СО
11.06.2025

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

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

ОТНОСНО: доклад с рег.№ СОА25-ВК08-6267/28.04.2025г. от Кмета на район „Банкя“, с проект на решение до Столичен общински съвет, относно процедура по чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ във връзка с изготвен проект за план за регулация и застрояване, в териториален обхват – поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2291.476, за създаване на нов УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.„с.Иваняне“, район „Банкя“.

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, изразяваме следното становище относно законосъобразността на внесен доклад и проект за решение:

Преписката е образувана по искане от Камелия Фускова, за провеждане на процедура по чл.17, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, във връзка с Решение по т.3 от Протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023г. на ОЕСУТ, с което е приет проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване, предвиждащ първоначално уреждане на поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2291.476, за създаване на нов УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.„с.Иваняне“, район „Банкя“.

Изработването на проекта за план за регулация и застрояване в посочения териториален обхват е разрешено със Заповед № РА50-237/09.03.2022г. на Главния архитект на Столична община.

Видно от обяснителната записка към изработения проект за план за регулация и застрояване в новообразувания УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.,с.Иваняне“ попадат поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2291.476.

Камелия Фускова е собственик на поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1, с площ от 452 кв.м., находящ се в с.Иваняне, район „Банкя“, съгласно Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 120, том III, рег.№ 3144, дело № 462/2021г. на Нотариус Йонко Литовски, с рег.№ 263 на Нотариалната камара, вписан в Служба по вписванията-гр.София, вх.рег.№ 61164, том CLVIII, имотна партида № 746271.

За поземлен имот с идентификатор 32216.2291.3190 (съставляващ част от имот с предишен идентификатор 32216.2291.476), с площ от 7 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.,с.Иваняне“, е съставен Акт за частна общинска собственост № 1849/02.10.2024г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 102082, том CXXI, имотна партида № 948376.

След предприети действия по реда на чл.51 от ЗКИР за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри по отношение на поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1, от него са обособени:

- поземлен имот с идентификатор 32216.2368.85, с проектна площ от 431 кв.м., попадащ в новообразуван УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.,с.Иваняне“;
- поземлен имот с идентификатор 32216.2368.83, с проектна площ от 21 кв.м., попадащ в улична регулация, правото на собственост върху който е придобито от Столична община по силата на Договор за дарение на поземлен имот с рег.№ СОА23-ДГ67-81/04.05.2023г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София ;
- поземлен имот с идентификатор 32216.2368.84, с проектна площ от 7 кв.м.

Предложението на Кметът на район „Банкя“ е Столичен общински съвет да даде съгласие Столична община да прехвърли възмездно на Камелия Фускова правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 32216.2291.3190.

От Удостоверение с рег.№ РБН22-ГР94-1184/21/28.04.2025г. е видно, че за общинския имот няма данни за заявени реституционни претенции.

Съгласно приложено към доклада становище на Главния архитект на район „Банкя“ поземлен имот с идентификатор 32216.2291.3190 попада в устройствена зона „Жм2“, с преобладаващо малкоетажно застрояване, с допълнителни специфични изисквания, със следните устройствени параметри:

- максимална плътност на застрояване - 25%;
- максимален кинт - 0,8;
- максимална кота корниз - 10 м.;
- минимална озеленена площ - 60%.

От инж. Снежанка Никленова – Денкова - сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, е изготвена пазарна оценка на общинския поземлен имот с идентификатор 32216.2291.3190, с площ от 7 кв.м., попадащ в нов УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.,с.Иваняне“, район „Банкя“. Определената от оценителя пазарна стойност на имота е в размер на 1505 (хиляда петстотин и пет) лева без ДДС (пазарна стойност на 1 кв.м. – 215 лева без ДДС. Срокът на валидност на пазарната оценка е до 17.09.2025г.

Предвид необходимостта от редакции в правните основания на проекта на решение, както и в текстовете на точка 1 и точка 2, предлагаме нов проект на решение, а именно:

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет

от 2025г.

ЗА: одобряване на план за регулация и застрояване, в териториален обхват – поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2291.476, за създаване на нов УПИ XVI-1,476 „за ЖС“ , кв.29, м.,с.Иваняне“, район „Банкя“.

НА ОСНОВАНИЕ: 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 и чл.77, ал.1 и ал.3 от Наредбата за общинската собственост,

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 одобряване на план за регулация и застрояване, в териториален обхват поземлен имот с идентификатор 32216.2368.1 и част от поземлен имот с идентификатор 32216.2291.476, за създаване на нов УПИ XVI-1,476 „за ЖС“ , кв.29, м.,с.Иваняне“, район „Банкя“.

2. Столична община да прехвърли възмездно на Камелия Фускова правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 32216.2291.3190, с площ от 7 кв.м., попадащ в УПИ XVI-1,476 „за ЖС“, кв.29, м.,с.Иваняне“, за който е съставен Акт за частна общинска собственост № 1849/02.10.2024г., вписан в Служба по вписванията при Агенция по вписванията-гр.София, вх.рег. № 102082, том СХХL, имотна партида № 948376, срещу заплащане на цена, не по-ниска от 1505 (хиляда петстотин и пет) лева без ДДС, представляваща актуална пазарна оценка на имота, определена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост върху имота по т.2, а след влизане в сила на

плана за регулация и застрояване, в териториалния обхват по т.1, да сключи окончателен договор по реда на чл.17, ал.5 от ЗУТ.

Във връзка с изложеното, считаме че няма законни пречки за разглеждане на преписката от Столичен общински съвет и вземане на решение за одобряване на плана за регулация и застрояване, съобразно решението на ОЕСУТ, както и за сключване на предварителен договор, а в последствие и на окончателен договор между Столична община и заявителя 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.

С уважение,

С уважение,

Иван Засилев
зам.-кмет на Столична община
06.06.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА



РАЙОН „БАНКЯ“

1320 – гр. Банкя, ул. „Цар Симеон“ № 1; тел: 997 71 06,

факс: 997 71 63, E-mail: bankya@bankya.bg



Невалиден подпис

Х РБН22-ГР94-1184/21/28.0...

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СОС

Д О К Л А Д

ОТ РАНГЕЛ МАРКОВ – КМЕТ НА РАЙОН

„БАНКЯ „

ОТНОСНО: Процедура по чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията за прилагане на подробен устройствен план разрешен със Заповед № РА50-237 /09.03.2022 г на Главен архитект на Столична община - План за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2368.1 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2291.476 – общинска собственост / нов ПИ с идентификатор : 32216.2291.3190 / с площ 7 / седем / кв. м. , актуван с АОС № 1849 / 02.10.2024 г на район „Банкя „ за създаване на УПИ XVI-1,476 „за ЖС „ , кв. 29, м. с. Иваняне, район „Банкя „.

Доклада е изготвен в 3 / три / екземпляра на хартиен носител – 1 / един / за класиране в деловодния архив, 1 /един / за адресата и 1 /един / за отдел „УОСЖФРКТД „. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН

ПЕТРОВ,

В район „Банкя „ постъпиха заявления с вх. № **РБН22-ГР 94-1184/ 29.04.2022** г, КъмРБН22-ГР 94-1184 / 19 /16.02.2024 г, Към РБН22-ГР 94-1184 /1 /17.05.2022 г от Камелия Фускова, чрез пълномощник - Джули Тодорова , с искане за прилагане на подробен устройствен план разрешен със Заповед № **РА50-237 /09.03.2022** г на Главен архитект на Столична община - План за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор : **32216.2368.1** и част от ПИ с идентификатор : **32216.2291.476** – общинска собственост / нов ПИ с идентификатор : **32216.2291.3190** / с площ **7** / седем / кв. м. представляващ придаваема част към ПИ с идентификатор : **32216.2368.1** с площ **452** кв. м , собственост на молителя, съгласно нотариален акт № **120**, том **III**, рег. № **3144**, д. № **462 /2021г** и скица с № **15-1001081 / 13.09.2021** г на СГКК , актуван с АОС № **1849 / 02.10.2024** г на район „Банкя „ за създаване на УПИ **XVI-1,476** „за ЖС „ , кв. **29**, м. с. Иваняне, район „Банкя „

На основание нот. акт № **120**, том **III**, рег. № **3144**, д. № **462/ 2021** г – Камелия Фускова е собственик на ПИ с идентификатор : **32216.2368.1** с площ от **452** кв. .м., с . Иваняне, м. „Садината „ с НТП – нива , номер по предходен план – **053001**.

Действащите подробни устройствени планове на м. с. Иваняне са одобрени със заповед № РД **50 -09-381 /19.11.1985** г на Гл. архитект на София, Решение № **720** по протокол № **80 / /20.12.2010** г на Столичен общински съвет, Заповед № **РА50-723 /28.09.2020** г и Заповед № РД **09-50-993 /25.06.2010** г на Главен архитект на СО.

На основание Договор за дарение № **СОА23-ДГ -67-81 /04.05.2023** г заявителката е дарила в полза на Столична община ПИ с идентификатор : **32216.2368.83** с площ **21** кв. м. попадащ в улична регулация . Съставен е АОС № **576 /19.03.2024** г на район „Банкя „ .

Със Заповед № **РА50-237 /09.03.2022** г на Главен архитект на Столична община е разрешено да се изработи ПУП – План за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор : **32216.2368.1** и част от ПИ с идентификатор : **32216.2291.476** – общинска собственост / нов ПИ с идентификатор : **32216.2291.3190** / с площ **7** / седем / кв. м. , актуван с АОС № **1849 / 02.10.2024** г

Доклада е изготвен в 3 / три / екземпляра на хартиен носител – 1 / един / за класиране в деловодния архив, 1 /един / за адресата и 1 /един / за отдел „УОСЖФРКТД „. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

на район „Банкя „ за създаване на УПИ XVI-1,476 „за ЖС „ , кв. 29, м. с. Иваняне, район „Банкя „ .

Административната преписка е разгледана на заседание на ОЕСУТ с протокол № ЕС –Г-90/28.11.2023 г т.3 .Видно от протокола е необходимо представяне на предварителен договор по смисъла на чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията.

Съгласно становище с изх. № РВН23-ВК 91- 61 / 08.02.2023 г на Главен архитект на район „Банкя „ – Имот с идентификатор : 32216.2291.3190 с площ 7 кв. м. се явява придаваема част към ПИ с идентификатор : 32216.2368.1, собственост на заявителката.Същото е видно и от представената цветна комбинирана скица на фирма „Мапекс „АД

ОПИСАНИЕ НА ПРИДАВАЕМИЯТ НЕДВИЖИМ ИМОТ :

1.ПИ с идентификатор :32216.2291.3190 с площ 7 / седем / кв. м. с НТП – ниско застрояване /до 10 м / , предишен идентификатор : 32216.2291.476 , номер по предходен план : кв. 29, парцел : XVI -1, 476 , при граници : ПИ с идентификатори: 32216.2368.85,32216.2291.476, съгласно скица с № 15-573171/ 07.04.2025 г на СГКК , актуван с АОС № 1849 /02.10.2024 г , вписан в служба по вписванията.

Съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 7201008566 /20.09.2024 г данъчната оценка на общинският ПИ с идентификатор : 32216.2291.3190 с площ 7 кв. м. е 40,20 лв. / Четиридесет лева /. Допълнително ще предоставим ново удостоверение за данъчна оценка на имота.

Съгласно Общият устройствен план на гр. София : ПИ с идентификатор : 32216.2291.3190 с площ 7 кв. м. попада в зона Жм2 / Жилищна зона с малкоетажно застрояване с допълнителни специфични изисквания с устройствени показатели - **максимална плътност на застрояване -25 %**, **максимален коефициент на интензивност /кинт -0.8/**, **максимална височина на кота корниз /к.к. 10 м/**,**минимална озеленена площ - 60%.**

Изготвена е оценка за определяне пазарната стойност на ПИ с идентификатор : 32216.2291.3190 с площ 7 кв. м. **в размер на 1505 лв. / Хиляда петстотин и пет лева /или 770 евро , без ДДС или 215**

Доклада е изготвен в 3 / три / екземпляра на хартиен носител – 1 / един / за класиране в деловодния архив, 1 /един / за адресата и 1 /един / за отдел „УОСЖФРКТД „. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

лв. кв. м. /110 евро кв. м. от лицензиран експерт – оценител – инж. Снежанка Петрова Никленова – Денкова.

Предвид гореизложеното, налице са предпоставките на чл. 15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост за прилагане на действащ подробен устройствен план разрешен със Заповед № РА50-237 /09.03.2022 г на Главен архитект на Столична община - План за регулация и застрояване в обхвата на ПИ с идентификатор : 32216.2368.1 и част от ПИ с идентификатор : 32216.2291.476 – общинска собственост / нов ПИ с идентификатор : 32216.2291.3190 / с площ 7 / седем / кв. м. , актуван с АОС № 1849 / 02.10.2024 г на район „Банкя „ за създаване на УПИ XVI-1,476 „за ЖС „ , кв. 29, м. с. Иваняне, район „Банкя „ , чрез продажба от страна на Столична община на Камелия Димитрова Фускова , чрез Джули Ременова Тодорова – пълномощник на общински ПИ с идентификатор: 32216.2291.1309 с площ 7 кв. м. - общинска собственост на основание АОС № 1849 /02.10.2024 г на район „Банкя „представляващ придаваема част към УПИ - XVI-1,476 „за ЖС „ , кв. 29, м. с. Иваняне, район „Банкя /урегулиран поземлен имот шестнадесети отреден за имот едно, четиристотин седемдесет и шест /, кв. 29, м. с. Иваняне, район „Банкя , а по скица № 15-1001081 / 13.09.2021 г на СГКК - ПИ с идентификатор : 32216.2368.1 с площ 452 кв. м , собственост на молителя, съгласно нотариален . акт № 120, том III, рег. № 3144 д. № 462 /2021г.

Приложение : Заявления с вх. № . № РВН22-ГР 94- 1184/ 29.04.2022 г, КъмРВН22-ГР 94-1184 / 19 /16.02.2024 г, Към РВН22-ГР 94-1184 /1 /17.05.2022 г / копия / от Камелия Димитрова Фускова, чрез Джули Тодорова – пълномощник с приложения към него копия на :Пълномощно нотариално заверено, нотариален акт № 120, том III, рег. № 3144, д. № 462 / 2021г, скица с № 15-1001081/ 13.09.2021 г на СГКК ,предходен нотариален акт № 119, том III, рег. № 3143, д. № 461 /2021 г , проект за ПУП – ПРЗ, писмо до Камелия Фускова с приложен протокол № ЕС-Г-90/28.11.2023 г на ОЕСУТ , писмо с изх. № РВН23-ВК 91 -61/08.02.2023 г на Гл. архитект на район „Банкя „ , цветна комбинирана скица на фирма „Мапекс „АД / оригинал /, заповед № РА50.-237/ 09.03.2022 г на Гл. архитект на Столична община , АОС № 1849 / 02.10.2024 г / заверено копие / и скица с № 15-573171/07.04.2025 г на СГКК ,

Доклада е изготвен в 3 / три / екземпляра на хартиен носител – 1 / един / за класиране в деловодния архив, 1 /един / за адресата и 1 /един / за отдел „УОСЖФРКТД „. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.

становище на Гл. архитект за устройствени параметри,
удостоверение с изх. № 7201008566/ 2024 г на Дирекция ОП Банкя,
пазарна оценка на общински имот / оригинал / изготвена от
лицензиран експерт оценител , договор за дарение на ПИ с № СОА23-
ДГ 67-81/04.05.2023 г на СО, АОС №576 /2024 г и скица с № 15-
818048/12.08.2024 г към него.



Р. СОС- ел.п..doc



УДОСТОВЕРЕНИЕ.d
осх



СКАНИРАНИ
ДОКУМЕНТИ.7z



Невалиден подпис

X

РАНГЕЛ МАРКОВ

КМЕТ НА РАЙОН"БАНКЯ"

Доклада е изготвен в 3 / три / екземпляра на хартиен носител – 1 / един / за класиране в деловодния архив, 1 /един / за адресата и 1 /един / за отдел „УОСЖФРКТД „. На адресата се изпраща електронно, подписано с КЕП с интегрирани файлове във формат Word, чрез СЕОС.