



Рег. № Към СОА25-ВК08-9655-[1]/15.07.2025

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА25-ВК08-9655/ 2025 г. от кмета на район „Връбница“ за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 от Закона за устройство на територията.

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. на кмета на Столична община /СО/, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № САГ22-РА53-247/ 15.11.2022г. на Гл. архитект на СО е допуснато изработването на проект за изменение на ПУП- ИПР в обхват: УПИ III-28,651 „за жилищно застрояване“, кв.2А, м. „с.Мрамор“, по отношение на ПИ с идентификатори 49206.2625.36 и 49206.2626.653 по КККР, землище на с. Мрамор, район „Връбница“. Мотивираното предложение е прието на ОЕСУТ – СО с предложение да се издаде административен акт за одобряване на ПУП след представяне на предварителен договор по чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, видно от Протокол № ЕС-Г-37/ 16.05.2023г.

Електронен документ подписан с КЕП. Насочва се на адресата чрез СЕОС.

Павел Иванов и Мартин Джаджаров са собственици на ПИ с идентификатор 49206.2625.36 с площ от 1630 кв.м, съгласно нот.акт № 92, том I, рег.№2816, д.83/ 11.10.2016 г., вписан в СВ с вх.рег.№62264, акт 120, том CXLV, дело 45469/ 2016 г. и нот.акт № 60, том I, рег.№2822, д.49/ 04.09.2017 г., вписан в СВ с вх.рег.№58012, акт 104, том CXXXI, дело 41739/ 2017 г.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 49206.2626.653 с площ от 73 кв.м и удостоверява собствеността си с АЧОС № 4083/ 21.09.2023 г. на СО район „Връбница“, вписан в СВ с вх.рег.№93488/ 18.12.2023 г., акт № 140, дело №42913, им.п.688237.

В обхвата на проектен УПИ III-36,653 „за жилищно застрояване“ попадат следните имоти: 1./ Част от ПИ с идентификатор 49206.2625.36, собственост на заявителите; 2./ ПИ с идентификатор 49206.2626.653 с площ от 73 кв.м, частна общинска собственост.

Към доклада е приложена пазарна оценка за общинския имот, изготвена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, в размер на 5 163 лева /2 640 евро/; за 1 кв.м – 71.00 лв. /36 евро/. Срокът на валидност на оценката е до 10.10.2025 г.

Предложението на кмета на район „Връбница“ е СОС да даде съгласие за изменение на плана за регулация на гореописаните имоти, да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал.5 от ЗУТ, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор, като: СО прехвърли на Павел Иванов и Мартин Джаджаров правото на собственост върху ПИ с идентификатор 49206.2626.653 с площ от 73 кв.м, частна общинска собственост, за сумата от 5 163 лева /2 640 евро/, без ДДС.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чл.35, ал.4, т.2 от ЗОС, чл.77, ал.1 и ал.3 от НОС, чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, са правилни и съотнесими към настоящата хипотеза.

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

С уважение,

Иван з Василев
зам.-кмет на Столична община
15.07.2025

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
15.07.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“



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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

X

Изх. рег. №

ДОКЛАД

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

ЗА: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на Подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР) на урегулиран поземлен имот (УПИ) III – 28,651 – „за жилищно застрояване“, кв. 2А, м. „с. Мрамор“ и създаване на нови проектни УПИ III – 36,653, 3А ЖС и УПИ VI – 36, 3А ЖС, кв. 2А, м. „с. Мрамор“, район „Връбница“ – Столична община (СО), (преписка № РВР22-ТП00-57/2022 г.).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Връбница“ – Столична община (СО) е образувана преписка вх. № към РВР22-ТП00-57-(5)/07.12.2022 г. по заявление от Павел Иванов и Мартин Джаджаров с искане за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, във връзка с изменение на ПУП-ИПР на УПИ III – 28,651 – „за жилищно застрояване“, кв. 2А, м. „с. Мрамор“ и създаване на нови проектни УПИ III – 36,653, 3А ЖС и УПИ VI – 36, 3А ЖС, кв. 2А, м. „с. Мрамор“, чрез сключване на предварителен договор за закупуване на общински поземлен имот (ПИ) с идентификатор 49206.2626.653, попадащ в границите на нов УПИ III – 36,653, 3А ЖС, кв. 2А, м. „с. Мрамор“.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителите Павел Иванов и Мартин Джаджаров са легитимирали своето право на собственост на ПИ с идентификатор 49206.2625.36 с площ 1630 кв. м. по КККР на с. Мрамор, район „Връбница“, одобрени със Заповед № РД-18-38/15.07.2011 г. на изпълнителния директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с нотариален акт № 92, том I, рег. № 2816, дело № 83/2016 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) Акт № 120, том 145, рег. № 62264, дело № 45469 от 11.10.2016 г., и нотариален акт № 60, том № I, рег. № 2822, дело № 49/2017 г. вписан в Служба по вписванията (СВ) Акт № 104, том № 131, рег. № 58012, дело № 41739 от 04.09.2017 г.

Столична община е собственик на ПИ 49206.2626.653 с площ от 73 кв. м. по КККР на с. Мрамор, одобрени със Заповед № РД-18-38/15.07.2011 г. на изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, последно изменение от 12.03.2024 г., с акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4083/21.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията гр. София акт № 140, том СХХХIII, рег. № 93488, дело 42913 от 18.12.2023 г., имотна партида 688237.

А.К. Докладът се издава в 3(три) екземпляра на хартиен носител – 2 бр. за СОС и 1 бр. за архив. До СО се изпраща чрез СЕОС и на хартия. До СОС се изпраща чрез СЕОС. Приложенията се сканират и изпращат чрез СЕОС и на хартиен носител до СО.

Данъчната оценка за общинския ПИ 49206.2626.653 с площ от 73 кв. м. по КKKP на с. Мрамор е на стойност 300,40 лв. (триста лв. и четиридесет ст.), съгласно Удостоверение № 7204003843/18.08.2023 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“—отдел ОП Надежда/Връбница

След направена проверка по наличните актови книги за ПИ 49206.2626.653 по КKKP на с. Мрамор, район „Връбница“, не се установиха претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху някои одържавени имоти по Закона за териториално и селищно устройство, Закона за плановото изграждане на населите места, Закона за благоустройството на населените места, Закона за държавните имоти и Закона за собствеността, както и по § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.

На основание Заповед № САГ22-РА53-247/15.11.2022 г. на главния архитект на Столична община, е изготвен проект за изменение на ПУП-ИПР в териториалния обхват на УПИ III-28,651-„за жилищно застрояване“, кв. 2А, м. „с. Мрамор“ по отношение на ПИ 49206.2625.36 и ПИ 49206.2626.653 по КKKP, за създаване на нови УПИ III-36,653, 3А ЖС и УПИ VI-36, 3А ЖС, кв.2А, м. „с. Мрамор“, който е внесен и разгледан на Общински експертен съвет по устройство на територия на Столична община (ОЕСУТ) – Протокол № ЕС-Г-37/16.05.2023 г., точка 2 от дневния ред, със служебно предложение да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за ПИ 49206.2626.653-частна общинска собственост.

Съгласно Становища с рег. № към РВР22-ТП00-57-(15)/28.02.2025 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО:

-По Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение на Министерски съвет № 960/16.12.2009 г. /Д.В. брой 102/22.12.2009 г./ – ПИ 49206.2625.36 (частна собственост) и ПИ 49206.2626.653 (общинска собственост) по КKKP на с. Мрамор, попадат в Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване – Жм при следните устройствени показатели .

- максимална плътност на застрояване – 40%;
- максимален Кинт – 1,30;
- минимална озеленена площ – 40%.

-Съгласно действащия ПУП –ПРЗ за УПИ III-28,651, 3А ЖС, кв. 2А, м. „с. Мрамор“, одобрен със Заповед №РА50-821/06.11.2019 г. на гл. архитект на СО, поправена със Заповед №РА50-483/23.07.2021 г., на главен архитект на СО за ОФГ, за проектен УПИ III-36,653, 3А ЖС кв. 2А, м. „с. Мрамор“, по проект за изменение на ПУП-ИПР, разрешен със Заповед № САГ22-РА53-247/15.11.2022 г. на главния архитект на СО, по отношение на застрояването устройствени показатели са както следва:

- максимална плътност на застрояване – 40%;
- максимален Кинт – 1,30;
- минимална озеленена площ – 40%.

За ПИ 49206.2626.653 с площ от 73 кв. м. по КKKP на с. Мрамор, общинска собственост с акт за частна общинска собственост (АЧОС) №4083/21.09.2023 г., придаваем към нов УПИ III-36,653, 3А ЖС кв. 2А, м. „с. Мрамор“, е изготвена експертна пазарна оценка от 10.04.2025 г. от „КОНСУЛТАНТСКА КЪЩА АМРИТА“ ООД, ЕИК 130565483, представлявано от Веселина Георгиева Генева – управител, сертифициран оценител сключил Рамков Договор №СОА24-ДГ56-2689/09.10.2024 г. със Столична община, съобразена с

А.К. Докладът се издава в 3(три) екземпляра на хартиен носител – 2 бр. за СОС и 1 бр. за архив. До СО се изпраща чрез СЕОС и на хартия. До СОС се изпраща чрез СЕОС Приложенията се сканират и изпращат чрез СЕОС и на хартиен носител до СО.

показателите на ОУП на СО, които са със срок на валидност шест месеца – 10.10.2025 г., изготвена във основа на възлагателно писмо изх. № към РВР22-ТП00-57-(17)/04.04.2025 г. на район „Връбница“ – СО.

Пазарната оценка за ПИ 49206.2626.653 с площ от 73 кв. м. –общинска собственост с АЧОС №4083/21.09.2023 г., придаваем към нов УПИ III-36,653, 3А ЖС кв. 2А, м. „с. Мрамор“, е определена в размер на 5163 лв. (пет хиляди сто шестдесет и три)лв., (71 лв./кв. м.), 2640 (две хиляди шестстотин и четиридесет), евро (36 евро./кв. м.), без включен ДДС.

След влизане в сила на ПУП-ИПРЗ, ще бъде сключен окончателен договор по актуални цени.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране на сделката между страните е предвидена по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинска собственост на СОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложение:

1. Проект за решение – оригинал – 2 бр. – 2 бр. л.;
2. Препуска вх. №към РВР22-ТП00-57-(5)/07.12.2022 г. – оригинал 19 бр. л.;
3. Писмо вх. №към РВР22-ТП00-57-(6)/21.12.2022 г. – копие 1 бр. л.;
4. Писмо вх. №към РВР22-ТП00-57-(10)/09.06.2023 г., с Протокол от ОЕСУТ, Проект за ПУП, заявление за одобряване на ПУП – копие 8 бр. л.;
5. АОС №4083/21.09.2023 г. – заверено копие – 1 бр. л.;
6. Скица №15-248554-13.03.2024 г. – оригинал 1 бр. л.;
7. Удостоверение за данъчна оценка – оригинал 1 бр. л.;
8. Комбинирана скица – цветно копие (формат А3) 1 бр. л.;
9. Становище №към РВР22-ТП00-57-(15)/28.02.2025 г. на гл. архитект на район „Връбница“ – оригинал 1 бр. л.;
10. Заповед №РА50-821/06.11.2019 г. на гл. архитект на СО, поправена със Заповед №РА50-483/23.07.2021 г. – копие 7 бр. л.;
11. Искане №къмРВР22-ТП00-57-(14)/17.01.2025 г. – оригинал 1 бр. л.;
12. Писма вх. №къмРВР22-ТП00-57-(11)/22.06.2023 г., вх. №къмРВР22-ТП00-57-(12)/04.07.2023 г., вх. №къмРВР22-ТП00-57-(13)/11.07.2023 г., вх. №къмРВР22-ТП00-57-(16)/26.03.2025 г. – 4 бр. л.;
13. Възлагателно писмо №къмРВР22-ТП00-57-(17)/04.04.2025 г. – копие 1 бр. л.;
14. Писмо №къмРВР22-ТП00-57-(18)/15.04.2025 г. и Експертна оценка за определяне на пазарна стойност в 2 (два) екземпляра, 2 бр. папки – оригинал.

Вносител:

RUMEN

X

КМЕТ НА СО-РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

Rositsa \

X

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА- ОБЩИНСКИ СЪВ...



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с изменение на Подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация (ИПР) на урегулиран поземлен имот (УПИ) III-28,651-„за жилищно застрояване“, кв. 2А, м. „с. Мрамор“ и създаване на нови проектни УПИ III-36,653, 3А ЖС и УПИ VI-36, 3А ЖС, кв.2А, м. „с. Мрамор“, район „Връбница“ – Столична община (СО)

НА ОСНОВАНИЕ: 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 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 да се измени действащия ПУП – ИПР на УПИ III-28,651-„за жилищно застрояване“, кв. 2А, м. „с. Мрамор“ и създаване на нови УПИ III-36,653, 3А ЖС и УПИ VI-36, 3А ЖС, кв.2А, м. „с. Мрамор“, район „Връбница“ – Столична община (СО)
- II. Дава съгласие Столична община да прехвърли правото на собственост на Павел _____ Иванов и Мартин _____ Джаджаров върху поземлен имот с идентификатор 49206.2626.653 с площ от 73 кв. м. – частна общинска собственост с АЧОС №4083/21.09.2023 г., вписан в Служба по вписванията, придаваем към нов УПИ III-36,653, 3А ЖС кв. 2А, м. „с. Мрамор“, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 5163 лв. (пет хиляди сто шестдесет и три) лв., (71 лв./кв. м.) без включен ДДС или 2640 (две хиляди шестстотин и четиридесет), евро (36 евро./кв. м.), и не по-ниска от данъчната оценка, определена от Дирекция „Общински приходи“ по местонахождение на имота.
- III. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор за прехвърляне на правото на собственост на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на ПУП-ИПР да сключи окончателен договор.

IV. На основание чл. 52, ал. 5, т. 1 от ЗМСМА, след приключване на сделката, 30 % от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на СО- район „Връбница“ за изграждане, основен и текущ ремонт на социалната и техническата инфраструктура на територията на района.

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:

[ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ]

Юрист от Администрацията
на район „Връбница“ - СО:

с

св. ЮРИСКОТ СЪУЛ