



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ГЕОРГИ КЛИСУРСКИ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА26-ВК08-1166/ 2026 г. от кмета на район „Надежда“ 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 Заповеди №№ СОА16-РД09-1395/ 15.11.2016г. и СОА25-РД09-4395/ 07.11.2025 г. на кмета на Столична община, изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № САГ23-РА53-738/ 14.06.2025 г. на Гл. архитект на СО е допусната градоустройствена процедура и изработването на проект за изменение на ПУП – ИПУР /изменение на план за улична регулация/ в обхват: от о.т.42 до о.т.244, от о.т.244а до о.т.244в и от о.т.244г до о.т.245 за създаване на нова улица от о.т.250 до о.т.257; изменение на план за регулация /ИПР/ за контактни УПИ II-819, УПИ IV-960- „за ателие и офиси“, УПИ IV-944- „за магазини, складове и офиси“, УПИ V-943- „за магазини, автосервиз, офиси и трафопост, кв.18, м.„Ломско шосе“, урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1387.2072, 68134.1387.2402, 68134.1387.817,

68134.1387.2326 по КККР. 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, за нов УПИ II-817,2074, видно от Протокол № ЕС-Г-97/ 18.11.2025г.

„АЛКАТМАР“ ООД е собственик на 258,50/378 идеални части от УПИ II-819, с площ от 378 кв.м. , а по скица с площ от 445 кв.м., съгласно нот.акт № 182, том V, рег.№7446, г.934/ 2008 г., вписан в СВ с вх.рег.№49294, акт № 3, том СХХII, дело № 33822, им.п.№105674.

Столична община е собственик на 188,50/447 идеални части от ПИ с идентификатор 68134.1387.819 с площ от 447 кв.м. представляващи 42,17% уд.ч. от имота като удостоверява собствеността си с АЧОС № 4344/ 16.10.2025 г. на СО район „Надежда“, вписан в СВ с вх.рег.№107782., акт № 75, том ССLX, дело №85363.

Столична община е собственик и на поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2074, със статут на публична общинска собственост, ул.“Хан Кубрат“, за който няма съставен акт за собственост на основание чл.56, ал.2 от закона за общинската собственост.

Съгласно скица-проект № 15-1405138 от 26.08.2025г. на СГКК, от общинския имот с идентификатор 68134.1387.2074, е образуван отделен имот с проектен идентификатор 68134.1387.34, с площ от 33 кв.м. , който съгласно проекта за ИПР се придава към новообразуван УПИ II-819,2074, с площ от 481 кв.м.

Предложението на кмета на район „Надежда“ 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 за определяне на квоти на съсобственост, като: Столична община ще стане собственик на 221,50/480 /46,15%/ идеални части, а „АЛКАТМАР“ ООД ще стане собственик на 258,50/480 /53,85%/ идеални части от новообразувания УПИ II-819,2074, кв.18, м.“бул.Ломско шосе“, в съответствие с площите на притежаваните имоти.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение, а именно: чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ, чл.6, ал.1 и ал.3 от ЗОС, чл.78, ал.1 и ал.2 от НОС и чл.21, ал.1, т.8 и т.11 от ЗМСМА, са правилни и съотносими към настоящата хипотеза.

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

С уважение,

Георги Клисурски
зам.-кмет на Столична община
09.02.2026

Зам.-кмет на Столична община



СТОЛИЧНА ОБЩИНА – РАЙОН „НАДЕЖДА”

гр.София 1220, ул. „Осми март” № 6, тел. 02/495-11-51, факс 02/837-64-65

www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ

ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

от

ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ – КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с довършване на процедурата по изменение на действащия ПУП – ИПУР и ИПР за УПИИ II-819, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“, Район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост в новообразуван УПИИ II-819,2074.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Столична община – район „Надежда“ е образувана преписка рег. № РНД25-ТД26-1689/04.09.2025 г. по заявление на „АЛКАТМАР“ ООД с ЕИК: 200070328, представлявано от Мариела

Станчева, с искане за сключване на договор по чл. 15, ал. 3 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), с оглед довършване на процедурата по одобряване на проект за изменение на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за улична регулация (ИПУР) и изменение на плана за регулация (ИПР) на УПИИ II-819, кв. 18, м. „бул. Ломско шосе“, с адм. адрес: гр. София, ул. „Народна“ № 2.

Действащия ПУП – ПРЗ в обхвата на УПИИ II-819, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“ е одобрен със Заповед № РД-09-50-279/17.05.1999 г. на Гл. арх. на гр. София, изменен с Решение № 13 по Протокол 23/19.03.2001 г., Решение № 85 по Протокол № 56/06.08.2003 г. на СОС и Заповед № РД-09-50-1574/17.12.2008 г. на Гл. арх. на София.

По действащата кадастрална карта, одобрена със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, УПИИ II-819 е отразен с идентификатор 68134.1387.819, с площ от 447 кв.м.. Имотът е в съсобственост между Столична община и „АЛКАТМАР“ ООД, като дружеството притежава 258,50/378 идеални части от имота, с площ по документ за собственост 378 кв., а по скица имота 445 кв.м., видно от нотариален акт за замяна на недвижим имот № 182, том V, рег. № 7446, дело 934 от 04.07.2008 г., вписан в службата по вписванията вх. рег. № 49294 от 04.07.2008 г., Акт № 3, том СХХII, дело № 33822, им.п. № 105674.

За общинската част от имота, представляваща 188,50/447 идеални части, равняващи се на 42,17 % ид.ч. от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.819, целият с площ от 447

кв.м., е съставен Акт за частна общинска собственост № 4344/ 16.10.2025 г. на СО – район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията в № 107782 от 04.12.2025 г., Акт № 75, том ССЛХ, дело № 85363, им.п. № 1061412.

Със Заповед № САГ23-РА53-378/14.06.2023 г. на Главния архитект на Столична община е допусната устройствена процедура и изработен проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за улична регулация /ИПУР/ в обхвата от о.т.42 до о.т.244, от о.т.244а до о.т.244в и от о.т.244г до о.т.245, за създаване на нова улица от о.т.250 до о.т.257; изменение на план за регулация /ИПР/ на контактни УПИ II-819, УПИ IV-960-„за ателие и офиси“, УПИ IV-944-„за магазини, складове и офиси“, УПИ V-943-„за магазини, автосервиз офиси и трафопост, кв. 18, м. „Ломско шосе“, урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1387.2072, 68134.1387.2402, 68134.1387.817, 68134.1387.2326 по КККР, на м. „Ломско шосе“, район „Надежда“.

Проектът е изработен по искане на кмета на район „Надежда“ с оглед необходимостта от урегулиране на терена на съществуващия парк и Суходолска река, запазване в максимална степен на растителността около нея и осигуряване на транспортен достъп до УПИ в квартала, който по действащ ПУП е бил предвиден чрез мост върху Суходолска река и не е реализиран до момента.

Проектът е разгледан и приет с Решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-97/18.11.2025 г., точка 1, с предложение да бъде издадена заповед за одобряването му, след представяне на договор по чл. 15 от ЗУТ за нов УПИ II-819,2074.

Проектът за изменение на подробния устройствен план е съгласуван в АГКК, издадено е удостоверение за приет проект № 25-246740-11.08.2025 г. и скица-проект за имота включен в проектния УПИ.

Към преписката е приложена комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена м. септември 2025 г. от „ГИС-София“ ЕООД, в която са отразени кадастралната карта, одобрена със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, действащ регулационен план и проекта за изменение на ПУП – ИПУП и ИПР.

От комбинираната скица е видно, че нов УПИ II-819,2074, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“, включва поземлен имот с идентификатор 68134.1387.819 (съсобственост между Столична община и дружеството), с площ от 447 кв.м., и реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2074 (общинска собственост), с проектен идентификатор 68134.1387.34, с площ от 33 кв.м. по скица-проект № 15-1405138-26.08.2025 г. на СГКК, или обща площ на проектния имот по кадастрална карта от 480 кв.м. В комбинираната скица е посочена и графичната площ на нов УПИ II-819,2074 – 481 кв.м., като разликата от 1 кв.м. от площта по кадастралната карта и ИПР за новия имот е в рамките на допустимата точност съгласно чл. 18 и чл. 19 от Наредба № РД-02-20-5/15.12.2016 г. за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1387.2074, с адрес гр. София, ул. „Хан Кубрат“, с НТП: За друг поземлен имот за движение и транспорт, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение засягащо имота със Заповед № 18-5430-02.06.2025 г. на Началника на СГКК-София, е общинска собственост, със статут публична общинска собственост. За имота няма съставен акт за общинска собственост на основание чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост - *„За временните постройки, улиците, площадите, общинските пътища и други линейни обекти на техническата инфраструктура не се съставят актове за общинска собственост, освен ако в специален закон е предвидено друго.“*

Съгласно даденото становище от Главния архитект на район „Надежда“, по действащия застроителен и регулационен план на местност „бул. Ломско шосе“, одобрен със Заповед №РД-09-50-279/17.05.1999 г. на Главния архитект на гр. София, изменен с Решение № 13, по Протокол № 23/19.03.2001 г. на Столичен общински съвет и Заповед № РД-09-50-1574/17.12.2008 г. на Главния архитект на гр. София, УПИ II-819, кв. 18, м. „бул. Ломско шосе“, р-н „Надежда“, гр. София е отреден за жилищно и обществено строителство.

По ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ II-819, кв. 18, м. „бул. Ломско шосе“, р-н „Надежда“, гр. София, попада в „Смесе-на многофункционална зона” – Смф., със следните параметри: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 60%; Максимална интензивност на застрояване Кинт – 3,5; Минимална озеленена площ Позел. – 40%; Максимална кота корниз в м.: -

За приключване на процедурата по изменение на ПУП – ИПУР и ИПР е необходимо да се сключи предварителен договор по чл.15 от ЗУТ, а след изменението и окончателен договор между Столична община и заявителя, за определяне квоти на съсобственост в нов УПИ II-819,2074, определени съобразно притежаваните от Столична община и дружеството части.

Със сключване на договора за определяне на идеални части на съсобственост в имота, Столична община ще стане собственик на 221,50/480 (46,15 %) идеални части, а „АЛКАТ-МАР“ ООД - 258,50/480 (53,85 %) идеални части от УПИ II-819,2074, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“, с площ по кадастрална карта 480 кв.м.

Няма данни за предявени реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права за общинския имот включен в проектния УПИ.

Сградата, отразена в кадастралната карта с идентификатор 68134.1387.819.1, представлява паянтова сграда и е с непотвърден градоустройствен статут.

Данъчната оценка за общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1387.34, с площ от 33 кв. м., е в размер на 386,80 евро (триста осемдесет и шест евро и осемдесет евро цента), съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ рег. № 72040040474/ 14.01.2026 г., издадено от отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

Данъчната оценка за общинската част от поземлен имот с идентификатор 68134.1387.819, с площ от 188,50 кв. м., е в размер на 3 611,20 (три хиляди шестстотин и единадесет евро и 20 евро цента) евро, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от приложение № 2 към ЗМДТ рег. № 7204038762/07.10.2025 г., издадено от отдел Общински приходи „Надежда-Връбница“.

С оглед необходимостта от приключване на процедурата по изменение на действащия ПУП – ИПУР и ИПР, не възразявам Столична община да сключи предварителен договор по чл. 15 от ЗУТ, а след влизане в сила на изменението, и окончателен договор със заявителя, за определяне на идеални части на съсобственост в нов УПИ II-819,2074.

С оглед публичния характер на общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1387.34, предлагам на основание чл. 6, ал. 1 от Закона за общинската собственост да се обяви от публична в частна общинска собственост.

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам на Столичен общински съвет следния проект на решение, който прилагам.

Приложения:

1. Проект на решение;
2. Становище на Главния архитект на СО – район „Надежда“ за градоустройствения статут на имотите;
3. Комбинирана скица за пълна или частична идентичност;
4. Скица – извадка от действащ ПУП;
5. Скица-проект № 15-1405138-26.08.2025 г. на СГКК, с приложено удостоверение за приемане на проект за изменение на КККР;
6. АОС № 4344/16.10.2025 г. на СО – район „Надежда“ и предходен АОС № 917/02.11.2000 г. на СО – район „Надежда“;
7. Скица № 15-65518-20.01.2026 г., издадена от СГКК;

8. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 7204038762/07.10.2025 г. на отдел ОП;
9. Протокол № ЕС-Г-97/18.11.2025 г. на ОЕСУТ;
10. Проект и удостоверение за приемане на проект от СГКК;
11. Проект за изменение на ПУП- ИПУР и ИПР;
12. Заповед № САГ23-РА53-378/14.06.2023 г. на главния архитект на Столична община за допускане на градоустройствена процедура;
13. Преписка рег. № РНД25-ТД26-1689/04.09.2025 г. по описа на Район „Надежда“.

С уважение,



Възстановим подпис

Х Димитър Димов

КМЕТ НА РАЙОН "НАДЕЖДА" - СТОЛИЧНА ...



**СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33**

Проект

Р Е Ш Е Н И Е №.....

**на Столичния общински съвет
от20.....година**

Относно: Процедура по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с довършване на процедурата по изменение на действащия ПУП – ИПУР и ИПР за УПИ II-819, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“, Район „Надежда“, за определяне квоти на съсобственост в новообразуван УПИ II-819,2074.

На основание чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 от Закона за общинската собственост, чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21 ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Р Е Ш И:

I. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1387.34, с площ 33 кв.м. Възлага на кмета на Район „Надежда“ да организира съставянето и да одобри акта за частна общинска собственост за имота.

II. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ - изменение на план за улична регулация /ИПУР/ и изменение на план за регулация /ИПР/ за УПИ II-819, от кв. 18, м. „бул. Ломско шосе“, и създаване на нов УПИ II-819,2074, във връзка с довършване на процедурата по изменение на ПУП – ИПУР на улици от о.т.42 до о.т.244, от о.т.244А до о.т.244В и от о.т.244Г до о.т.245, и създаване на нова улица от о.т.250 до о.т.258; ИПР на контактни УПИ II-819, УПИ IV-960-„за ателие и офиси“, УПИ IV-944-„за магазини, складове и офиси“, УПИ V-943-„за магазини, автосервиз офиси и трафопост, от кв. 18, м. „бул. Ломско шосе“, урегулиране на поземлени имоти с идентификатори 68134.1387.2072, 68134.1387.2402, 68134.1387.817, 68134.1387.2326 по КККР, район „Надежда“.

III. След съставяне на акта за общинска собственост по т. I, дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор с „АЛКАТМАР“ ООД, ЕИК: 200070328, за определяне квоти на съсобственост в новообразувания УПИ II-819,2074, кв. 18, местност „бул. Ломско шосе“, с графична площ от 481 кв.м., а по кадастрална карта с площ от 480 кв.м., определени съобразно притежаваните части включени в него, а именно:

1. За Столична община – 46,15 % (равняващи се на 221,50/480 идеални части) от имота;

2. За „АЛКАТМАР“ ООД – 53,85 % (равняващи се на 258,50/480 идеални части) от имота.

IV. Възлага на Кмета на Столична община да предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за ИПУП и ИПР и окончателен договор за определяне квоти на съсобственост по реда на чл. 15 от Закона за устройство на територията.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Цветомир Петров)

.....

X

Юрист от администрацията