СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“
БУЛСТАТ 0006963270667

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

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Рег.№ РВР26-ТД26-42-[12]/28.10.2026

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
/предоставя се чрез СЕОС/

ДО
Г-Н ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ
КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
/предоставя се на хартия/

ДОКЛАД

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

ОТНОСНО: Довършване на процедура по прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, по плана на м. „Толева махала“ чрез продажба на общински поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 12084.2760.20 и придобиване от СО на част от ПИ 12084.2760.202, попадаща в улица О.Т./3а-3-6/ с проектен ПИ 12084.2760.22, по преписка с вх. № РВР26-ТД26-42/20.01.2026г. на район „Връбница“ – Столична община (СО).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Връбница“ – СО е образувана преписка с **вх. № РВР26-ТД26-42/20.01.2026г.,** от „ТИТА ПРО“ ООД, за прекратяване на съсобственост в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, по плана на м. „Толева махала“, одобрен с Решение №68 по Протокол №32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет, План за регулация и застрояване (ПРЗ) за кв. 4А, одобрен със Заповед №РД-09-50-835/12.11.2004г. и Заповед №РД-09-50-418/27.03.2008г. за кв. 1А на главен архитект на София, чрез продажба на общински поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 12084.2760.20 с площ 31 кв. м. с Акт за частна общинска собственост (АЧОС) №4297/18.03.2026г., попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“ и придобиване от СО на частта от ПИ 12084.2760.202, попадаща в улица О.Т./3а-3-6/ с проектен идентификатор ПИ 12084.2760.22 с площ 167 кв. м. Преписката касае доброволно прилагане на ПУП и сключване на окончателен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ чрез продажба на общински ПИ 12084.2760.20, попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“ и придобиване на частта от ПИ

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“
БУЛСТАТ 0006963270667

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

12084.2760.202, попадаща в улица О.Т./За-3-6/ с проектен идентификатор ПИ 12084.2760.22 с площ 167 кв. м.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителят „ТИТА ПРО“ ООД, ЕИК 203475933, с управител Явор Андреев, представляващ дружеството е легитимирал своето право на собственост за ПИ 12084.2760.202 с площ 31 226 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Волуяк, одобрени със Заповед №РД-18-40/20.07.2011г. на изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), с нотариален акт №169, том II, рег. №2275, дело №276/2025г., вписан в Службата по вписванията (СВ) акт №104, том XLIX, рег. №21056, дело №16181 от 19.03.2025г., за покупко-продажба на недвижим имот.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 12084.2760.20 с площ 31 кв. м. по КККР на с. Волуяк, одобрени със Заповед №РД-18-40/20.07.2011г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“ **с АЧОС №4297/18.03.2026г.,** вписан в СВ акт №110, том LXXX, дело №27646, вх. рег. №36121 от 13.05.2026г.

Данъчната оценка на общинския ПИ 12084.2760.20 с площ 31 кв. м. по КККР е на стойност 98,80 евро (деветдесет и осем евро и осемдесет евроцента) съгласно Удостоверение №7204041706/11.03.2026г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение №2 към ЗМДТ, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“- отдел ОП Надежда/Връбница.

За общинския ПИ с идентификатор 12084.2760.20 с площ от 31 кв. м. не се установиха данни за предявени пред районната администрация претенции по реда и условията на Закона за възстановяване собствеността върху някои отчуждени имоти по Закона за териториално и селищно устройство, Закона за плановото изграждане на населените места, Закона за благоустройство на населените места, Закона за държавните имоти и Закона за собствеността, както и по смисъла на § 2 от Преходните и заключителни разпоредби на Закона за обезщетяване на собственици на одържавени имоти.

В УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, целият с площ от 31 089 кв. м. м. „Толева махала“, попадат общински ПИ 12084.2760.20 с площ 31 кв. м. и част от частен имот ПИ 12084.2760.202 с проектен идентификатор 12084.2760.21 с площ 31 058 кв. м.

Част от частен ПИ 12084.2760.202, **попада в улица с О.Т./За-3-6/ с пр. ПИ 12084.2760.22 с площ 167 кв. м.**

Съгласно издадено становище №РВР26-ТД26-42-[7]-[1]/02.09.2026г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО по Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение №960/16.12.2009г. на Министерски съвет, **УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА ,кв. 4а, м. „Толева махала“, в който попадат общински пр. ПИ 12084.2760.20 и частен пр. ПИ 12084.2760.22 по КККР, попада в Смесена многофункционална зона предимно за околоградския район - Смф 2 със следните устройствени показатели:**

- Максимална плътност на застрояване – 40 %
- Максимален КИНТ – 1.2

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“
БУЛСТАТ 0006963270667

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

- Минимална озеленена площ – 40%.

Съгласно действащия план за застрояване, одобрен със Заповед №РД-09-835/12.11.2004г. на главен архитект на София в обхвата на УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, по плана на м. „Толева махала“, образуван с ПУП- ПРЗ на м. „Толева махала“ са установени следните устройствени показатели:

- Максимална плътност на застрояване – 40 %;
- Максимален КИНТ – 1.20;
- Минимална озеленена площ – 40 %.

Обективно възможното за реализиране застрояване в рамките на предвижданията на ОУП-при спазване на предвижданията по ОУП в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, по плана на м. „Толева махала“, може да бъде реализирано застрояване както следва:

-Максимална застроена площ – до 12 435,60 кв. м.;

-Максимална разгъната застроена площ – до 37 306,80 кв. м.

По действащ план за регулация за кв. 4а, м. „Толева махала“ , одобрен със Заповед №РД-09-835/12.11.2004г., УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА е одобрено без представен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост.

С оглед довършване на процедурата по прилагане на плана за регулация за ПИ 12084.2760.202, попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“, в което се придава общински пр. ПИ 12084.2760.20 и част от частен ПИ с пр. идентификатор 12084.2760.21 и част с пр. ПИ 12084.2760.22, попадащ в улица О.Т./3а-3-6/, са изготвени експертни пазарна оценки за общинския и частния имот в улица от сертифициран оценител инж. Снежанка Петрова Никленова-Денкова със сертификат за оценителска правоспособност рег. №100100362/14.12.2009г. на Камарата на независимите оценители в Република България и сключен Рамков Договор № СОА25-ДГ56-1800/16.07.2025г. със Столична община за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти, съобразено с показателите на ОУП на СО, **със срок на валидност шест месеца-до 12.04.2027г.,** по възлагателно писмо №РВР26-ТД26-42-[10]/24.09.2026г.

Пазарната оценка за пр. ПИ 12084.2760.20 с площ 31 кв. м. – общинска собственост с АЧОС №4297/18.03.2026г., попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“, **е определена в размер на 2 787,76 евро** (две хиляди седемстотин осемдесет и седем евро и седемдесет и шест евроцента), **(89,93 евро/кв.м.), без включен ДДС.**

Пазарната оценка за пр. ПИ 12084.2760.22 с площ 167 кв. м., попадащ в улица с О.Т./3а-3-6/ **е определена в размер на 5 237,12 евро** (пет хиляди двеста тридесет и седем евро и дванадесет евро цента), **(31,36 евро/кв. м.), без включен ДДС.**

В заявление № РВР26-ТД26-42/02.01.2026г., заявителя „ТИТА ПРО“ ООД, декларира че за разликата в цените на имотите не се претендира парично обезщетение.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за осъществяване на сделката между страните е предвидена по реда на чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинска

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“
БУЛСТАТ 0006963270667

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

собственост на СОС, чл. 199, ал. 1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагаме.

Приложение:
Проект за решение – оригинал - 2 бр. – 2 бр. л.;
АЧОС 4297/18.03.2026 г. (заверено копие) – 1 бр. л.;
Скица-проект № 15-3154814-26.11.2025г. (копие) – 3 бр. л.;
Комбинирана скица от януари 2026 г. (копие) – 1 бр. л.;
Скица-проект № 15-993486-06.07.2026г. (оригинал) – 3 бр. л.;
Удостоверение за данъчна оценка № 7204041706/11.03.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Заявление № РВР26-ТД26-42/02.01.2026г. (оригинал) – 7 бр. л.;
Заявление № РВР26-ТД26-42-[6]/14.07.2026г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Искане № РВР26-ТД26-42-[7]/24.07.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Становище № РВР26-ТД26-42-[7]-[1]/02.09.2026 г. на главния архитект (оригинал) – 1 бр. л.;
Заповед №РД-09-50-835/12.11.2004 г. и графика към заповедта (заверено копие) – 3 бр. л.;
Писмо-молба за избор на оценител № РВР26-ТД26-42-[8]/16.09.2026г. (копие) – 2 бр. л.;
Писмо за смяна на избор на оценител № РВР26-ТД26-42-[9]/23.09.2026г. (копие) – 1 бр. л.;
Възлагателно писмо №РВР26-ТД26-42-[10]/24.09.2026г. (копие) – 1 бр. л.;
Заявление № РВР26-ТД26-42-[11]/15.10.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Експертна оценка- 1 бр. (оригинал) –общо 44 бр. л.

ВНОСИТЕЛИ:

RUMEN KOSTADINOV — Digitally signed by RUMEN +02'00'

РУМЕН КОСТАДИНОВ
КМЕТ НА РАЙОН “ВРЪБНИЦА”-СО

Rositsa Nikolova — 13:27:35 +02'00'

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Ц.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-73 бр. л.

СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Довършване на процедура по прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, по плана на м. „Толева махала“ чрез продажба на общински поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор 12084.2760.20 и придобиване от СО на част от ПИ 12084.2760.202, попадаща в улица О.Т./3а-3-6/ с проектен ПИ 12084.2760.22, по преписка с вх. № РВР26-ТД26-42/20.01.2026г. на район „Връбница“ – Столична община (СО).

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинска собственост на СОС, чл. 199, ал.1 от Закона за устройство на територията и чл. 21, ал. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

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 :

I. Дава съгласие за довършване на процедура по прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“, район „Връбница“ – Столична община (СО).

II. Дава съгласие Столична община да прехвърли на „ТИТА ПРО“ ООД, ЕИК 203475933, с управител Явор Цветанов Андреев, представляващ дружеството, правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 12084.2760.20 с площ 31 кв. м.– частна общинска собственост с АЧОС 4297/18.03.2026 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, попадащ в УПИ I-202-ЗА БЕЗВРЕДНО ПРОИЗВОДСТВО, ОФИСИ, АТЕЛИЕТА, кв. 4а, м. „Толева махала“, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка опре-

делена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 2 787,76 евро (две хиляди седемстотин осемдесет и седем евро и седемдесет и шест евроцента), (89,93 евро./кв. м.), без включен ДДС.

III. Дава съгласие Столична община да придобие част от частния ПИ 12804.2760.202, попадаща в улица с О.Т./3а-3-6/, м. „Толева махала“ с проектен идентификатор 12084.2760.22 с площ 167 кв. м., с пазарна цена, определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 5 237,12 евро (пет хиляди двеста тридесет и седем евро и дванадесет евро цента), (31,36 евро/кв. м.), без включен ДДС. За разликата в цените на имотите описани по т.II и т.III, заявителя не претендира за парично обезщетение от СО.

IV. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имотите по т.II и т. III от настоящото решение.

V. Възлага на кмета на район „Връбница“ СО да състави акт за публична общинска собственост за имота по т.III, след приключване на действията по т.IV от настоящото решение.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 20__ г., Протокол № _____ , точка __ от дневния ред по доклад № ...../2026 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:

Васил Бояджиев, 28.10.2026 г.

_____