



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

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Per. № PBP24-ГР94-2437-[11]/06.02.2026

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) I–„за парк“, кв. 25, м. „Северен парк“ и създаване на нов проектен УПИ X–^{1263-за жс}, кв. 25, м. „Северен парк“, район „Връбница“ – Столична община (СО), (преписка № PBP24-ГР94-2437/2024 г.).

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Връбница“ – Столична община (СО) е образувана преписка с вх. № PBP24-ГР94-2437/07.11.2024 г. по заявление от Цветан / Захариев 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 по издадена Заповед № РА50-482/11.05.2022 г. на главния архитект на Столична община, с която се разрешава изработването на проект за изменение на подробен устройствен план: изменение на плана за регулация в териториален обхват на УПИ I–„за парк“, кв. 25, м. „Северен парк“ по отношение на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори 68134.2815.1263 и част от 68134.2815.2828 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София и създаване на нов проектен УПИ X–^{1263-за жс}, кв. 25, м. „Северен парк“, чрез сключване на предварителен договор за закупуване на общински поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м., попадащ границите на нов УПИ X–^{1263-за жс}, кв. 25, местност „Северен парк“.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителят Цветан Захариев е легитимирал своето право на собственост на ПИ с идентификатор 68134.2815.18 с площ 1687 кв. м. по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, с нотариален акт № 0012, том I, рег. № 0122, дело № 15/15.10.1998 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) Акт № 36, том LXII, рег. № 18305, дело № 14823 от 15.10.1998 г., и нотариален акт №19, том № I, рег. № 1423, дело № 19/23.02.2023 г. вписан в Служба по вписванията (СВ) Акт № 11, том № XXVI, рег. № 10795, дело № 7872 от 23.02.2023г.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м., по КККР на гр. София, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителен директор на Агенция по геодезия, картография и кадастър, попадащ в нов УПИ X–^{1263-за жс}, кв. 25, местност „Северният парк“, с акт за частна общинска

собственост (АЧОС) № 4223/16.04.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София акт №148, том СХЛ, рег. № 58339, дело 57723 от 10.07.2025 г.

Данъчната оценка за общинския ПИ 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м. по КККР на гр. София е на стойност 855,60 лв. (осемстотин петдесет и пет лв. и шестдесет ст.), съгласно Удостоверение № 7204036032/27.05.2025 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 68134.2815.55 по КККР на гр. София, 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 № РА50-482/11.05.2022 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изготви проект за изменение на ПУП-ИПР в териториален обхват на УПИ I-„за парк“, кв. 25, м. „Северен парк“** по отношение на част от ПИ 68134.2815.1263, отразена с идентификатор 68134.2815.18 и част от ПИ 68134.2815.2828, отразена с идентификатор 68134.2815.55 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София за създаване на **нов УПИ X-¹²⁶³⁻за жс, кв. 25, м. „Северният парк“**, със служебно предложение да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ за част от ПИ 68134.2815.2828, отразена с идентификатор 68134.2815.55 –частна общинска собственост.

Съгласно Становище с рег. № към РВР24-ГР94-2437-(8)/25.09.2025 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./ – нов УПИ X-¹²⁶³⁻за жс, кв. 25, по действащ план за регулация на м. „Северен парк“, в който попадат ПИ 68134.2815.18 (частна собственост) и ПИ 68134.2815.55 (общинска собственост) по КККР на гр. София, попадат в Жилищна зона с малкоетажно застрояване с ограничителни параметри – ЖмЗ при следните устройствени показатели:

- **максимална плътност на застрояване – 20%;**
- **максимален Кинт – 0,5;**
- **минимална озеленена площ – 70%;**
- **максимална кота корниз – 7 м.**

Съгласно действащия ПУП на м. „Северният парк“, одобрен със Заповед № 145/04.04.1963 г. на зам.-председател на ИК на СГНС, м. „Надежда, Връбница, и Бакърена фабрика“ одобрен със Заповед №315/14.10.1972 г. на председателя на ИК на СГНС, в нов УПИ X-¹²⁶³⁻за жс, кв. 25 в обхвата на ПИ 68134.2815.18 и ПИ 68134.2815.55, може да бъде реализирано застрояване както следва:

- **ЗП – до 304 кв. м.;**
- **РЗП – до 760 кв. м.;**
- **Кота корниз– до 7м.**

За ПИ с идентификатор 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м., по КККР на гр. София, общинска собственост с АЧОС № 4223/16.04.2025 г., придаваем към нов УПИ X-¹²⁶³⁻за жс, кв. 25, м. „Северният парк“, е изготвена експертна оценка от 02.02.2026 г. от сертифициран оценител инж. Васил Добрев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100101316/14.12.2009 г. на Камарата на независимите оценители в Република България и сключен Рамков Договор №СОА24-ДГ56-1473/08.05.2024 г. със Столична община за възлагане и извършване на оценки на имоти и вещни права върху имоти, съобразно показателите на ОУП на СО, със

срок на валидност шест месеца—до 02.08.2026 г., изготвена във основа на възлагателно писмо изх. № към РВР22-ТП00-33-(19)/21.10.2025 г. на район „Връбница“ — СО.

Пазарната оценка за 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м. —общинска собственост с АЧОС № 4223/16.04.2025 г., придаваем към нов УПИ Х-^{1263-за жс} кв. 25, м. „Северният парк“, е определена в размер на 3325,0 (три хиляди триста двадесет и пет) евро (95,00 евро./кв. м.), без включен ДДС.

След влизане в сила на ПУП-ИПР, 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. № РВР24-ГР94-2437/07.11.2024 г. — оригинал 16 бр. л.;
3. АОС № 4223/16.04.2025 г. — заверено копие — 1 бр. л.;
4. Скица №15-2986132-29.10.2025 г. — оригинал 2 бр. л.;
5. Комбинирана скица — цветно копие 1 бр. л.;
6. Удостоверение за данъчна оценка — оригинал 1 бр. л.;
7. Писмо № към РВР22-ТП00-33-(18)/13.08.2024 г. съобщаване на проект за ПУП-ИПР — копие 11 бр. л.;
8. Писмо № към РВР24-ГР94-2437-(1)/06.12.2024 г. — копие 1 бр. л.;
9. Писмо № РВР24-ВК08-2196/11.12.2024 г. — копие 1 бр. л.;
10. Писмо № към РВР24-ГР94-2437-(2)/31.12.2024 г. — копие 1 бр. л.;
11. Заявление № към РВР24-ГР94-2437-(3)/06.01.2025 г. — оригинал 11 бр. л.;
12. Заявление № към РВР24-ГР94-2437-(3)/05.03.2025 г. — оригинал 10 бр. л.;
13. Писмо № към РВР24-ГР94-2437-(5)/17.03.2025 г. — копие 7 бр. л.;
14. Писмо № към РВР24-ГР94-2196-(1)/31.03.2025 г. — копие 2 бр. л.;
15. Заявление № към РВР24-ГР94-2437-(6)/08.07.2025 г. — оригинал 1 бр. л.;
16. Искане № към РВР24-ГР94-2437-(7)/24.09.2025 г. — оригинал 1 бр. л.;
17. Становище № към РВР24-ГР94-2437-(8)/25.09.2025 г. на гл. архитект на район „Връбница“ и ПУП — оригинал 2 бр. л.;
18. Писмо № към РВР24-ГР94-2437-(9)/21.10.2025 г. — оригинал 1 бр. л.;
19. Възлагателно писмо № към РВР22-ТП00-33-(19)/21.10.2025 г. — заверено копие 1 бр. л.;
20. Писмо № към РВР24-ГР94-2437-(10)/03.02.2026 г. и Експертна оценка за определяне на пазарна стойност в 2 (два) екземпляра — оригинал.

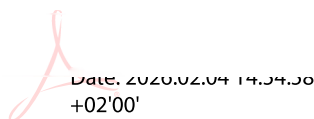
Вносител:

RUMEN L
KOSTADIN



КМЕТ НА СО — РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

F
Nikolova



АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА — ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



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) I – „за парк“, кв. 25, м. „Северен парк“ и създаване на нов проектен УПИ X-1263-за жс, кв. 25, м. „Северен парк“, район „Врѐбница“ – 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 I – „за парк“, кв. 25, м. „Северен парк“ и създаване на нов проектен УПИ X-1263-за жс, кв. 25, м. „Северен парк“, район „Врѐбница“ – Столична община.
- II. Дава съгласие Столична община да прехвърли правото на собственост на Цветан Захариев върху поземлен имот с идентификатор 68134.2815.55 с площ от 35 кв. м. – частна общинска собственост с АЧОС № 4223/16.04.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София акт №148, том СХL, рег. № 58339, дело 57723 от 10.07.2025 г., придаваем към нов УПИ X-1263-за жс, кв. 25, м. „Северен парк“, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 3325,0 (три хиляди триста двадесет и пет) евро (95,00 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.

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, 04.02.2026 г.