



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-ГР94-1031-[7]/16.02.2026

ДОКЛАД

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

ЗА: Довършване на процедура по доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, чрез продажба на придаваем общински поземлен имот (ПИ) с идентификатор 12084.2758.2665 и прехвърляне на СО на част от ПИ с идентификатор 12084.2758.1835, попадащ в улица с осови точки (О.Т.) /103-92/, район „Връбница“, (преписка № PBP24-ГР94-1031/2024 г.)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Връбница“ – Столична община (СО) е образувана преписка вх. №PBP24-ГР94-1031/26.04.2024 г. по заявление от Георги Георгиев и Светлозара Димитрова за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за УПИ I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, район „Връбница“ СО, чрез сключване на окончателен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ, закупуване на придаваем общински ПИ 12084.2758.2665 с площ от 468 кв. м., попадащ в УПИ I-187, кв.1а и прехвърляне на Столична община, на основание чл.199, ал.1 от ЗУТ, на част от ПИ 12084.2758.1835 с площ от 507 кв.м., попадаща в улица с осови точки (О.Т.) /103-92/, по действащ план за регулация на м. „Толева махала“, частичен застроителен регулационен и кадастрален план (ЧЗРКП), одобрен със Заповед №РД-09-50-204/07.04.1999 г. на главен архитект на София, Решение №68 по Протокол №32/10.12.2001г. на Столичен общински съвет (СОС), изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрен със Заповед №РД-09-50-203/30.04.2003 г. на главен архитект на София, потвърдена с Решение №85 по Протокол №56/06.08.2003 г. на СОС, ИПРЗ, одобрено със Заповед №РД-09-170/03.05.2006 г. на кмета на район „Връбница“СО.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителите Георги Георгиев и Светлозара Димитрова са легитимирали своето право на собственост върху поземлен имот (ПИ) с идентификатор 12084.2758.1835 с площ от 10580 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Волюяк, одобрени със Заповед №РД-18-40/20.07.2011 г. на Изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастр (АГКК), с нотариален акт № 90, том I, рег.№1473, дело № 65 от 27.03.2024 г., вписан в Служба по вписванията (СВ) Акт №39, том XLIX, рег.№22252, дело №16562 от 27.03.2024 г.

Столична община е собственик на ПИ 12084.2758.2665 с площ от 468 кв. м. по КККР на с. Волюяк, одобрени със Заповед №РД-18-40/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, с акт

за частна общинска собственост (АЧОС) 4200/04.03.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София акт №89, том LXXXIV, рег. № 35684, дело 27770 от 07.05.2025 г., имотна партида 968835.

Данъчната оценка за общинския ПИ 12084.2758.2665 с площ от 468 кв. м. по КККР е на стойност 2911,20 лв. (две хиляди деветстотин и единадесет лв. и двадесет ст.), 1488,47 (хиляда четиристотин осемдесет и осем евро и четиридесет и седем евроцента) съгласно Удостоверение № 7204037801/14.08.2025 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 12084.2758.2665 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 населените 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.**

Площта на УПИ I-187 е 10541 кв. м., като в УПИ I-187 се придава реална част с площ от 468 кв. м. от общински имот с идентификатор 12084.2758.2444, отделена с идентификатор 120842758.2665 с площ 468 кв. м., с АЧОС №4200/04.03.2025 г. на СО-район „Връбница“.

Съгласно Становище с рег. № към РВР24-ГР94-1031-(4)/18.08.2025 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./ – УПИ I-187, м.1а по действащ план за регулация на м. „Толева махала“, в който попадат част от ПИ 12084.2758.1835 (частна собственост) и ПИ 120842758.2665 (общинска собственост), представляващ част от имот с предишен идентификатор 12084.2758.2444 по КККР на с. Волюяк, попада в Смесена многофункционална зона предимно за околградския район – Смф2 при следните устройствени показатели:

- **максимална плътност на застрояване – 40%;**
- **максимален Кинт – 1.2;**
- **минимална озеленена площ – 40%;**
- **максимална кота корниз – ----.**

Съгласно действащия план за застрояване на м. „Толева махала“, одобрен с Решение №68 по Протокол №32/10.12.2001г. на СОС, в имота се предвижда свободно застрояване. Съгласно пар.2, ал.5 от ДР на ЗУЗСО за имота се прилагат следните устройствени показатели:

- **максимална плътност на застрояване – 40%;**
- **максимален Кинт – 1.2;**
- **минимална озеленена площ – 40%;**
- **максимална кота корниз – ----.**

В УПИ I-187, м.1а по действащ план за регулация на м. „Толева махала“, район „Връбница“, може да бъде реализирано застрояване както следва:

- **ЗП-до 4162,8 кв. м.;**
- **РЗП до 12488,4 кв. м.**

Изменението на плана за регулация и застрояване е одобрено без да е представен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост между съсобствениците в урегулирания поземлен имот УПИ I-187, м.1а, м. „Толева махала“.

С оглед довършване процедурата по прилагане на плана за регулация за ПИ 12084.2758.1835 и ПИ 12084.2758.2665, попадащи в обхвата на УПИ I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, и частта от ПИ 12084.2758.1835, попадаща в улица О.Т. /103-92/, е изготвена експертна пазарна оценка от 03.09.2025 г. от „М КОНСУЛТ КАМЕРС“ ООД, ЕИК 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.

121463764, представявано от инж. Маргаритка Григорова – управител, сертифициран оценител, сключил Рамков Договор №СОА19-ДГ56-360/19.03.2024 г. със Столична община, съобразена с показателите на ОУП на СО, която е със срок на валидност шест месеца – 03.03.2026 г., изготвена във основа на възлагателно писмо изх.№към РВР24-ГР94-1031-(5)/20.08.2025 г. на район „Връбница“ – СО.

Пазарната оценка за ПИ 12084.2758.2665 с площ от 468 кв. м. – общинска собственост с АЧОС 4200/04.03.2025 г., попадащ в УПИ I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, е определена в размер на **33 751 евро** (тридесет и три хиляди седемстотин петдесет и едно евро), **(72,12 евро./кв. м.)**, или 66011 лв. (шестдесет и шест хиляди и единадесет) лв., (141,05 лв./кв. м.), без включен ДДС.

Пазарната оценка за частта от ПИ 12084.2758.1835 с площ от 507 кв. м., – частна собственост, попадаща в улица О.Т. /103-92/, е определена в размер на **33 315 евро** (тридесет и три хиляди триста и петнадесет евро), **(61,76 евро./кв. м.)**, или 61247 лв. (шестдесет и една хиляди и двеста четиридесет и седем) лв., (120,80 лв./кв. м.), без включен ДДС.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за реализиране 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.199, ал.1 от ЗУТ, §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинска собственост на СОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагаме.

Приложение:

1. Проект за решение – оригинал – 2 бр. – 2 бр. л.;
2. Препуска вх. №РВР24-ГР94-1031/26.04.2024 г. – оригинал 34 бр. л.;
3. АОС №4200/04.03.2025 г. – заверено копие 1 бр. л.;
4. Скица – оригинал 2 бр. л.;
5. Данъчна оценка – копие 1 бр. л.;
6. Комбинирана скица – цветно копие (формат А3) 1 бр. л.;
7. Писмо № към РВР24-ГР94-1031-(1)/22.07.2024 г. – оригинал 1 бр. л.;
8. Писмо № към РВР24-ГР94-1031-(2)/22.10.2024 г. – оригинал 2 бр. л.;
9. Писмо № към РВР24-ГР94-1031-(3)/11.08.2025 г. – оригинал 1 бр. л.;
10. Становище № към РВР24-ГР94-1031-(4)/18.08.2025 г. на гл. архитект на район „Връбница“ – оригинал 1 бр. л.;
11. Заповед №РД-09-170/03.05.2006 г. – копие 1 бр. л.;
12. ИПРЗ – цветно копие (формат А3) 2 бр. л.;
13. Възлагателно писмо изх.№към РВР24-ГР94-1031-(5)/20.08.2025 г. – копие 1 бр. л.;
14. Писмо № към РВР24-ГР94-1031-(6)/03.09.2025 г и Експертна оценка за определяне на пазарна стойност в 2 (два) екземпляра, 2 бр. папки – оригинал.

Вносители:

RUMEN
LYUBOMIROV
Digitally signed by
RUMEN LYUBOMIROV

РУМЕН КОСТАДИНОВ – КМЕТ НА СО РАИОН „ВРЪБНИЦА“

Rositsa Yuri
Digitally signed by
Rositsa Yuri

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА – ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, район „Връбница“ – Столична община (СО)

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл.199, ал.1 от ЗУТ, §22, ал.1, т.1, буква „б“ от Заключителните разпоредби на ЗУТ, чл.79, ал.1 и ал.5 от Наредбата за общинска собственост на СОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 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

РЕШИ:

- I. Дава съгласие за довършване на процедура по прилагане на подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, район „Връбница“ – Столична община (СО).
- II. Дава съгласие Столична община да прехвърли на Георги Георгиев и Светлозара Димитрова правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор ПИ 12084.2758.2665 с площ от 468 кв. м. – частна общинска собственост с АОС №4200/04.03.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, попадащ в УПИ I-187, кв.1а, м. „Толева махала“, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 33 751 евро (тридесет и три хиляди седемстотин петдесет и едно евро), (72,12 евро./кв. м.), или 66011 лв. (шестдесет и шест хиляди и единадесет) лв., (141,05 лв./кв. м.), без включен ДДС.

- III. Дава съгласие Столична община да придобие от Георги Георгиев и Светлозара Димитрова правото на собственост върху частта от поземлен имот с идентификатор ПИ 12084.2758.1835 с площ от 507 кв. м., попадаща в улица О.Т. /103-92/, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 33 315 евро (тридесет и три хиляди триста и петнадесет евро), (61,76 евро./кв. м.), или 61247 лв. (шестдесет и една хиляди и двеста четиридесет и седем) лв., (120,80 лв./кв. м.), без включен ДДС.
- 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 „Врѐбница“ 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 „Врѐбница“ – СО:

_____ Васил Бояджиев, 10.02.2026 г.