



**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**

Per.№ PBP25-ТД26-865-[7]/23.04.2026

ДО

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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 погробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“ чрез продажба на общински поземлен имот (ПИ) с идентификатор 49206.2661.1022 по преписка с вх. № PBP25-ТД26-865/10.11.2025 г. на район „Връбница“ – СО.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В район „Връбница“ – СО е образувана преписка вх. № PBP25-ТД26-865/10.11.2025 г., от „ФРЕШ МАРКЕТ“ 2017 ООД, за прекратяване на съсобственост в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, ЧЗРКП, одобрен със Заповед № РД-50-1080/21.11.1995 г. на главен архитект на София, ЧЗРКП, одобрен със Заповед №РД-09-50-589/03.11.1997 г. на главен архитект на София, ИПР, одобрено със Заповед №РД-08-18/25.02.2009 г. на главен архитект на район „Връбница“, ИПРЗ, одобрено със Заповед №PBP22-РА50-47/30.08.2022 г. на главен архитект на район „Връбница“, чрез продажба на общински поземлен имот (ПИ) с идентификатор 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м. с акт за частна общинска собственост (АЧОС) 4264/10.12.2025 г., попадащ в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“. Преписката касае доброволно прилагане на ПУП и сключване на окончателен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ чрез продажба на общински ПИ 49206.2661.1022 попадащ в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителя „ФРЕШ МАРКЕТ 2017“ ООД, ЕИК 205697320, с управител Теодор Костадинов, представляващ дружеството е легитимирал своето право на собственост на ПИ с идентификатор 49206.2661.663 с площ 5444 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на с. Мрамор, одобрени със Заповед №РД-18-38/15.07.2011 г. на изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК), последно изменение на КККР, засягащо поземления имот, одобрено със Заповед №18-12772-14.11.2013 г. на началника на

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-57 бр. л.

Службата по геодезия, картография и кадастър (СГКК), с нотариален акт №79, том IV, рег.№5007, дело №471/2025 г. вписан в Службата по вписвания (СВ) акт №51, том CLII, рег.№63565, дело №50017 от 25.07.2025 г., за покупко-продажба на недвижим имот.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м. по КККР на с. Мрамор, одобрени със Заповед №РД-18-38/15.07.2011 г. на ИД на АГКК, попадащ в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, с Акт за частна общинска собственост (АЧОС) 4264/10.12.2025 г., вписан в СВ акт № 78, том VII, дело № 2287, Вх. рег. № 3771 от 23.01.2026 г., имотна партида 1076968.

Данъчната оценка за общинския 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м. по КККР е на стойност 995,80 евро (деветстотин деветдесет и пет евро и осемдесет евроцента), 1947,62 (хиляда деветстотин четиридесет и седем лева и шестдесет и две стотинки) съгласно Удостоверение № 7204040808/28.01.2026 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“—отдел ОП Надежда/Връбница.

За ПИ с идентификатор 49206.2661.1022 с площ 520 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 плановете 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 III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2, целият с площ от 5979 кв. м. по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, попадат общински ПИ 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м. и частен ПИ 49206.2661.663 с площ 5444 кв. м.

Съгласно издадено становище № РВР25-ТД26-865-(4)-(1)/25.03.2026 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО по Общия устройствен план (ОУП) на СО, приет с Решение №960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, в който попадат общински ПИ 49206.2661.1022 и частен ПИ 49206.2661.663 по КККР, попада в Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги –Пмс със следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 50 %;
- максимален КИНТ – 1,50;
- минимална озеленена площ – 35 %.

Съгласно действащия план за застрояване –частичен застроителен регулационен и кадастрален план (ЧЗРКП), одобрен със Заповед №РД-09-50-589/03.11.1997 г. на главен архитект на София, изменение на плана за регулация (ИПР), одобрено със Заповед №РД-08-18/25.02.2009 г. на главен архитект на район „Връбница“ СО, в обхвата на УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, образуван с подробен устройствен план (ПУП)–изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ), одобрено със Заповед №РВР22-РА50-47/30.08.2022 г. на главен архитект на район „Връбница“ СО са установени следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 60 %;
- максимален КИНТ – 1,80;
- минимална озеленена площ – 25 %;
- максимална височина – до 10 м.

Съгласно §2, ал.5 от ПЗР на ЗУЗСО за имота се прилагат параметрите на застрояване, установени с ОУП.

Обективно възможното за реализиране застрояване в рамките на предвижданията на ОУП-при спазване на предвижданията по ОУП в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“ може да бъде реализирано застрояване както следва:

-максимална застроена площ – до 2989,50 кв. м.;

-максимална разгънатата застроена площ – до 8968,50 кв. м.

Измененията на плана за регулация, ИПР, одобрено със Заповед №РД-08-18/25.02.2009 г. и ИПРЗ, одобрено със Заповед №РВР22-РА50-47/30.08.2022 г., влязла в сила на 05.10.2022 г., са одобрени без представен предварителен договор за прехвърляне правото на собственост между съсобствениците УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“.

С оглед довършване процедурата по прилагане на плана за регулация за общински ПИ 49206.2661.1022 и частен ПИ 49206.2661.663, попадащи в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, е изготвена експертна пазарна оценка от сертифициран оценител „Н.Д.ЕКСПЕРТ“ ЕООД, сертификат рег. № 900200210/01.12.2015 г., инж. Любомир Георгиев, притежаващ сертификат за оценителска правоспособност рег. №100102228/11.02.2015 г. на Камарата на независимите оценители в Република България и сключен Рамков Договор № СОА24-ДГ56-1934/29.07.2024 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 25.09.2026 г., № РВР25-ТД26-865-(5)/01.04.2026 г., и писмо № РВР25-ТД26-865-(6)/01.04.2026 г.

Пазарната оценка за ПИ 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м. – общинска собственост с АЧОС 4264/10.12.2025 г., попадащ в УПИ III-3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор-с. Мрамор“, е определена в размер на 39 258,52 евро (тридесет и девет хиляди двеста петдесет и осем евро и петдесет и два евроцента), (75,50 евро./кв. м.), без включен ДДС.

Моля след реализиране на сделката, 30% от средствата от продажбата на общинския имот, да бъдат предоставени на СО район „Връбница“, които ще се използват целево за благоустройствени мероприятия.

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 собственост на СОС и чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагаме Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който предлагаме.

Приложение:

Проект за решение – оригинал – 2 бр. – 2 бр. л.;

АЧОС 4264/10.12.2025 г. (заверено копие) – 1 бр. л.;

Скица № 15-576733-21.04.2026 г. (оригинал) – 2 бр. л.;

Комбинирана скица и Удостоверение за идентичност от 22.03.2022 г. (копие) – 3 бр. л.;

Удостоверение за данъчна оценка № 7204040808/28.01.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;

Заявление № РВР25-ТД26-865/10.11.2025 г. (оригинал) – 5 бр. л.;

Заявление № РВР25-ТД26-865-(1)/14.11.2025 г. (оригинал) – 2 бр. л.;

Писмо № РВР25-ТД26-865-(2)/28.11.2025 г. (копие) – 1 бр. л.;
Заявление № РВР25-ТД26-865-(3)/16.02.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Искане № РВР25-ТД26-865-(4)/20.03.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Становище № РВР25-ТД26-865-(4)-(1)/25.03.2026 г. на главния архитект (оригинал) – 1 бр. л.;
Заповед №РВР22-РА50-47/30.08.2022 г. и графика към заповедта (заверено копие) – 4 бр. л.;
Заповед №РД-08-18/25.02.2009 г. и графика към заповедта (заверено копие) – 3 бр. л.;
Заповед №РД-09-50-589/03.11.1997 г. и графика към заповедта (заверено копие) – 3 бр. л.;
Заповед №РД09-113/10.03.2003 г. и графика към заповедта (копие) – 2 бр. л.;
Заявление № РВР25-ТД26-865-(5)/01.04.2026 г. (оригинал) – 3 бр. л.;
Писмо № РВР25-ТД26-865-(6)/01.04.2026 г. (копие) – 1 бр. л.;
Експертна оценка- 1 бр. (оригинал) – 14 бр. л. и 1 бр. (копие) – 8 бр. л.- общо 22 бр. л.

ВНОСИТЕЛИ:

РУМЕН КОСТАДИНОВ
КМЕТ НА РАЙОН "ВРЪБНИЦА"-СО

Digitally signed by

KOSTADINOV

Date: 2026.04.23 10:43:50
+03'00'

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Rositsa
Nikolova

Date: 2026.04.23
08:45:40 +03'00'



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

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) УПИ III–3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор–с. Мрамор“, район „Врѐбница“ – 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 и чл. 21, ал. 1, т. 8 и чл.52, ал.5, т.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

РЕШИ:

- 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) III–3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор–с. Мрамор“, район „Врѐбница“ – Столична община (СО).
- II. Дава съгласие Столична община да прехвърли на „ФРЕШ МАРКЕТ 2017“ ООД, ЕИК 205697320, с управител Теодор Костадинов Костадинов, представляващ дружеството, правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 49206.2661.1022 с площ 520 кв. м.– частна общинска собственост с АЧОС 4264/10.12.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, попадащ в УПИ III–3021, ЗА ГАЗОВА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЦЕНТРАЛА С КОМБИНИРАН ЦИКЪЛ, кв.2 по плана на м. „Стопански двор–с. Мрамор“, по пазарна цена, но не по–ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, в размер на 39 258,52 евро (тридесет и девет хиляди

двеста петдесет и осем евро и петдесет и два евроцента), (75,50 евро./кв. м.), без включен ДДС.

- III. Възлага на кмета на Столична община да издаде заповед и сключи договор за прехвърляне правото на собственост върху имота по т.ІІ от настоящото решение.
- IV. След реализиране на сделката по прехвърляне правото на собственост на върху имотите по т.ІІ и т.ІІІ от настоящото решение, 30% от средствата придобити от продажбата на общинския имот да бъдат предоставени на Район „Връбница“ целево за благоустройствени мероприятия.

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, 23.04.2026 г. _____