



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
РАЙОН „ВРЪБНИЦА“

БУЛСТАТ 0006963270667



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

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Per.№ PBP24-ГР94-1368-[18]/17.04.2026

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

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

ОТНОСНО: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) за сключване на предварителен договор по проект за изменение на подробен устройствен план (ПУП) –изменение на план за регулация и застрояване (ИПРЗ) за образуване на нов урегулиран поземлен имот (УПИ) XVIII–2281-за шоурум и сервиз и контактни УПИ XV–2283, УПИ XVII–2282, УПИ XXIII–4832, поземлен имот (ПИ) с идентификатор 68134.2818.4865, кв. 36, м. „кв. Обеля“, по преписка с вх. № PBP24-ГР94-1368/07.06.2024 г. на район „Връбница“ – СО, №СОА25-ВК08-6590/05.05.2025 г. на СО.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В район „Връбница“ – СО е образувана преписка вх.№PBP24-ГР94-1368/07.06.2024 г. по заявление от Любомир Пангов с искане за провеждане на процедура по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чрез сключване на предварителен договор за закупуване на общински ПИ с идентификатор 68134.2818.4865, попадащ в границите на нов УПИ XVIII–2281-за шоурум и сервиз.

I. ОБОСНОВКА:

Заявителят Любомир Пангов е легитимирал своето право на собственост на ПИ с идентификатор 68134.2818.2281 с площ 771 кв. м. по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, одобрени със Заповед №РД-18-39/20.07.2011 г. на изпълнителния директор (ИД) на Агенцията по геодезия, картография и кадастър (АГКК) и Заповед за изменение № 18-7482-07.07.2021, издадена от началника на Службата по геодезия, картография и кадастър-София (СГКК-София), попадащ в урегулиран поземлен имот (УПИ) XVIII–2281, кв.36, м. „кв. Обеля“, с Нотариален акт № 81, том II, рег. № 4071, дело № 247/2021 г. за продажба на недвижим имот, вписан в Служба по вписванията (СВ) с рег. № 20902, акт № 36, том LII, дело № 15790 от 06.04.2021 г.

Столична община е собственик на ПИ с идентификатор 68134.2818.4865, с площ 21 кв. м. по КККР на гр. София, одобрени със Заповед № РД-18-39/20.07.2011 г. на ИД на АГКК, изменени със Заповед за изменение № 18-7482-07.07.2021, издадена от началника на СГКК-София, попадащ в УПИ XVIII–2281 и УПИ XVII–2282, кв.36, м. „кв. Обеля“, с Акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4092/14.12.2023 г., вписан в СВ акт №

170, том XIV, дело № 5032, им. партида 887905, вх. рег. № 7377 от 07.02.2024 г.

Данъчната оценка за общинския ПИ 68134.2818.4865, с площ 21 кв. м. по КККР е на стойност 525,20 лв. (петстотин двадесет и пет лв. и двадесет ст.), съгласно Удостоверение № 7204034790/24.03.2025 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“ –отдел ОП Надежда/Връбница.

За ПИ с идентификатор 68134.2818.4865, с площ 21 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.

Съгласно издадено становище №къмРВР24-ГР94-1368-(6)/05.12.2024 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, ПИ с идентификатор 68134.2818.4865 по КККР, попадащ в УПИ XVIII⁻²²⁸¹ и УПИ XVII⁻²²⁸², кв.36, м. „кв. Обеля“, попада в жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване– Жм, при следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 40 %;
- максимален КИНТ – 1,3 Мин;
- минимална озеленена площ – 40 %;
- максимална кота корниз – 10 м.

Съгласно действащия план за застрояване на УПИ XVIII⁻²²⁸¹, кв. 36, м. „кв. Обеля“, одобрен със Заповед № РД-09-50-668/09.12.1994 г. на главния архитект на София и Заповед № РД-09-50-510А/01.12.2000 г. за поправка на ОФГ на главния архитект на София, в имота се предвижда свободно застрояване при следните устройствени показатели:

- максимална плътност на застрояване – 40 %;
- максимален КИНТ – 1,3 Мин;
- минимална озеленена площ – 40 %;
- максимална кота корниз – 10 м.

Със Заповед № РВР23-РА50-1/10.01.2023 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО е разрешено да се изработи проект за подробен устройствен план (ПУП) – изменение на плана за регулация и застрояване (ИПРЗ) на УПИ XVIII⁻²²⁸¹, УПИ XVII⁻²²⁸², УПИ XV⁻²²⁸³ и УПИ XXIII⁻⁴⁸³², кв. 36, м. „кв. Обеля“.

В Районния експертен съвет по устройство на територията (РЕСУТ) на район „Връбница“ СО е разгледан проект за одобряване на ПУП-ИПРЗ с №РВР23-ТП00-76-(2)/06.03.2023 г., т.3, с обхват на ПИ 68134.2818.2281, кв.36, м. „кв. Обеля“ по имотни граници, служебно съгласуван с експлоатационните дружества, който е приет, видно от Протокол №7 от 24.07.2025 г. на РЕСУТ.

За продължаване на процедурата за изменение на ПУП – ИПРЗ, съгласно Заповед № РВР23-РА50-1/10.01.2023 г. на главния архитект на район „Връбница“ – СО, е необходимо да се сключи предварителен договор за прехвърляне правото на собственост на общинския ПИ с идентификатор 68134.2818.4865 с площ от 21 кв. м., попадащ в границите на нов УПИ XVIII⁻²²⁸¹-за шоурум и сервиз- кв. 36, м. „кв. Обеля“.

За ПИ с идентификатор 68134.2818.4865, с площ от 21 кв. м., с АЧОС № 4092/14.12.2023 г. е изготвена експертна пазарна оценка 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 15.09.2026 г., изготвена във основа на възлагателно писмо № Към РВР24-ГР94-1368-[16]/25.02.2026 г.

Пазарната оценка на ПИ с идентификатор 68134.2818.4865 с площ 21 кв. м. е определена в размер на 4185,44 € (четири хиляди сто осемдесет и пет евро и четиридесет и четири евроцента), **(199,31 евро/кв. м.)**, без включен ДДС.

След влизане в сила на ПУП – ИПРЗ ще бъде сключен окончателен договор за продажба по актуални цени.

II. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ:

Правната възможност за осъществяване на сделката между страните е предвидена в чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагаме СОС да приеме проекта за решение, който прилагаме.

Приложение:

Проект за решение – оригинал – 2 бр. – 2 бр. л.;
АЧОС № 4092/14.12.2023 г. (заверено копие) – 1 бр. л.;
Скица № 15-413022/22.04.2024 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Комбинирана скица (оригинал) – 1 бр. л.;
Удостоверение за данъчна оценка № 7204034790/24.03.2025 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Заявление № РВР24-ГР94-1368/07.06.2024 г. (оригинал) – 10 бр. л.;
Заявление № Към РВР24-ГР94-1368-[1]/04.10.2024 г. (оригинал) – 3 бр. л.;
Искане № Към РВР24-ГР94-1368-[2]/19.11.2024 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Заявление № Към РВР24-ГР94-1368-[4]/28.11.2024 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Становище № Към РВР24-ГР94-1368-[6]/05.12.2024 г. на главния архитект (оригинал) – 5 бр. л.;
Протокол №7 от 24.07.2025 г. на РЕСУТ (копие) – 5 бр. л.;
Писмо за избор на нов оценител № Към РВР24-ГР94-1368-[15]/13.01.2026 г. (копие) – 1 бр. л.;
Възлагателно писмо № Към РВР24-ГР94-1368-[16]/25.02.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Заявление № Към РВР24-ГР94-1368-[17]/25.02.2026 г. (оригинал) – 1 бр. л.;
Експертна оценка 2 бр. (оригинал) – 48 бр. л.

ВНОСИТЕЛИ:

RUMEN

Digitally signed by RUMEN

KOSTADINOV

+03'00'

РУМЕН КОСТАДИНОВ
КМЕТ НА РАЙОН "ВРЪБНИЦА"-СО

Rositsa

Digitally signed
by Rositsa Yurii

Nikolova

Date: 2026.04.15
17:46:22 +03'00'

АРХ. РОСИЦА НИКОЛОВА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 93 77 591, Факс 98 70 855, e-mail: info@sofiacouncil.bg, http://www.sofiacouncil.bg

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

ЗА: Процедура по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията за сключване на предварителен договор по проект за изменение на действащ подробен устройствен план ПУП – ИПРЗ на УПИ XVIII–2281, УПИ XVII–2282, УПИ XV–2283 и УПИ XXIII–4832, кв. 36, м. „кв. Обеля“, поземлен имот с идентификатор 68134.2818.4865.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата за общинската 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 одобри ПУП – ИПРЗ на УПИ XVIII–2281, УПИ XVII–2282, УПИ XV–2283 и УПИ XXIII–4832, кв. 36, м. „кв. Обеля“.

II. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане на изменението на ПУП в сила и окончателен договор, като Столична община прехвърли на Любомир Пангов правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.2818.4865 с площ от 21 кв. м., попадащ в границите на нов УПИ XVIII–2281-за шоурум и сервиз. кв. 36, м. „кв. Обеля“, с АОС № 4092/14.12.2023 г., на район „Връбница“ – СО по актуална пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 4185,44 € (четири хиляди сто осемдесет и пет евро и четиридесет и четири евроцента), (199,31 евро/кв. м.), без включен ДДС.

III. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор по чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, а след влизане на изменението на ПУП в сила и 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 „Врѐбница“ – СО: Васил Бояджиев, 15.04.2026 г.