



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. "Московска" 33, телефонен номер: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ВАСИЛ ТЕРЗИЕВ – КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА26-ВК08-6607/ 2026 г. от кмета на район „Надежда“ за провеждане на процедура по реда на чл.17, ал.5 от ЗУТ за УПИ I-1,132, нов кв.86, местност „кв.Требич“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл.68, ал.3 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РДО9-1395/ 15.11.2016г. и Заповед № СОА25-РДО9-4395/ 07.11.2025 г. на кмета на Столична община, изразявам следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № РА50-505/ 18.05.2022 г. на Гл. архитект на СО е допусната устройствена процедура и изработен проект за изменение на подробен устройствен план /ПУП/ – изменение на план за регулация /ПР/ за урегулиране на поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1 и част от ПИ 68134.1333.132 по КККР, местност „кв. Требич“, район „Надежда“.

Проектът е разгледан и приет с Решение на ОЕСУТ по Протокол № ЕС-Г-44/ 02.07.2024 г., точка 6, с предложение да бъде издаден административен акт за одобряването му след представяне на договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ за нов УПИ I-1,132.

В обхвата на УПИ I-1,132, нов кв.86, местност „кв.Требич“ попадат следните имоти: 1/. Поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1 (частна собственост) с площ от 1197 кв.м; 2/. Реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132 с **проектен идентификатор 68134.1333.687**, с проектна площ от **467 кв.м**, публична общинска собственост.

Петя Георгиева легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1 с нот.акт № 73, том III, рег. №11811, дело № 418 от

23.12.2020 г. на Гергана Буюклиева, помощник-нотариус по заместване при Петя Димова, нотариус с рег.№711 на Нотариалната камара, район СРС, вписан в СВ с вх. рег. №79762/ 23.12.2020 г., акт № 12, том ССIV, дело №61760.

За поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132, целият с площ от 1791 кв.м, е съставен акт за публична общинска собственост 4167/ 10.02.2025 г. на район „Надежда“, вписан в Службата по вписванията с вх.рег.№33005/ 25.04.2025 г., акт № 27, том LXXVIII, дело 25683.

В проекта за решение е предложена промяна в статута на реална част с проектна площ от 467 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132 /проектен идентификатор 68134.1333.687/, от публична в частна общинска собственост, след което за същия да бъде съставен АОС. Съгласно чл.6, ал.3 от Закона за общинската собственост, настоящото решение може да бъде прието с мнозинство от две трети от общия брой на общинските съветници.

Предложението на кмета на район „Надежда“ е да се сключи предварителен договор, а след влизането в сила на изменението на ПР и окончателен договор, съгласно който СО да прехвърли на Петя Георгиева правото на собственост върху **реална част с площ от 467 кв.м от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132 /проектен идентификатор 68134.1333.687/** на стойност **37 430,00 евро**, без ДДС.

Посочената в проекта за решение пазарна стойност съответства на пазарна оценка със срок на валидност до 26.08.2026 г., изготвена от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община.

Във връзка със становище на директора на дирекция „Финанси“, изразено в писмо с рег.№СОА25-ВК08-4717/4/ 26.06.2025 г., предлагаме в правните основания на проекта за решение „чл.52, ал.5, т.1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация“, да се заличи като несъотносител към настоящата хипотеза.

Другите правни основания, а иименно: чл.17, ал.5 от Закона за устройство на територията, чл.6, ал.1 и ал.3 и 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 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация са правилно посочени.

Считаме, че проектът за решение е законосъобразен, а целесъобразността следва да се преценява с оглед изложените от вносителя мотиви.

С уважение,



Васил Терзиев
кмет на Столична община
20.05.2026



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН „НАДЕЖДА”



гр.София 1220, ул. “Осми март” № 6, тел. 02/495-11-49, факс 02/837-64-65
www.so-nadejda.com; e-mail: info@so-nadejda.com

ЧРЕЗ
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДО
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ
ИНЖ. ДИМИТЪР ДИМОВ - КМЕТ НА РАЙОН „НАДЕЖДА”

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ГОСПОЖИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

Относно: Процедура по чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с довършване на процедурата по одобряване на ПУП – ПРЗ за новообразуван УПИ I-1,132, нов кв. 8б, местност „кв. Требич“.

В Район „Надежда“ – Столична община е образувана преписка № РНД24-ГР94-745/2024г. по заявление на г-жа Петя Георгиева, чрез пълномощник Славяна Нешева, с искане за сключване на предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията (ЗУТ), във връзка с довършване на процедурата по одобряване на ПУП – ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1 и част от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) и образуване на нов УПИ I-1,132, за „жс“, нов кв. 8б, местност „кв. Требич“.

По инициатива на заявителката като собственик на ПИ с идентификатор 68134.1342.1, е издадена Заповед № РА50-505/18.05.2022 г. на Главния архитект на Столична община, с която е допуснато изработване на проект за ПУП – ПРЗ, при териториален обхват - ПИ с идентификатор 68134.1342.1 и част от ПИ 68134.1333.132 по КККР, попадащи в зона „Жм“, м. „Мрахоорица - Требич“, район „Надежда“, с цел урегулиране на същите в общ УПИ за оптимално, целесъобразно и законосъобразно застрояване, при спазване на предвидените за зоната параметри по ОУП на Столична община.

По проекта за подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) се образува нов УПИ I-1,132, за „жс“, в нов кв. 8б, местност „кв. Требич“, в който са включени поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1 - собственост на заявителката, и част от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132 – общинска собственост.

Проектът е разгледан от Общинският експертен съвет по устройство на територията (ОЕСУТ), който с Протокол № ЕС-Г-44 от 02.07.2024 г., точка 6, е приел проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване след представяне на предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ за новообразуван УПИ I-1,132.

Проектът е съгласуван в АГКК. Издадено е удостоверение за приемане на проект, с приложен проект за изменение на КККР, неразделна част от удостоверението, и скица-проект № 15-1251480-05.12.2024 г. на СГКК, от която е видно, че в проектния УПИ I-1,132, за „жс“, нов кв. 8б, е включен поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ 467 кв.м.

От представената към преписката комбинирана скица за сключване на договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ, издадена декември 2024 г. от инж. Нина Дойчинова, рег. № 43681 в КИИП, е видно, че в нов УПИ I-1,132, за „жс“, нов кв. 8б, местност „кв. Требич“, е включен ПИ с идентификатор 68134.1342.1 и реална част от ПИ с идентификатор 68134.1333.132, проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ 467 кв.м.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1342.1, собственост на г-жа Петя Георгиева, е с площ 1197 кв. м., с адрес: гр. София, район „Надежда“, местност Мрахорица-Требич, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – нива. Заявителката легитимира правото си собственост върху имота с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот № 73, том III, рег. № 11811, дело № 418 от 23.12.2020 г., вписан в Агенция по вписванията с вх. рег. № 79762 от 23.12.2020 г., Акт № 12, том ССIV, д. № 61760, имотна партия № 696612.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132, с площ 1791 кв. м., с трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, по кадастралната карта и кадастралните регистри на район „Надежда“, одобрени със Заповед № РД-18-48/12.10.2011 г. на Изпълнителния директор на АГКК, находящ се в местност землище Требич, е общинска собственост, за който е съставен Акт за публична общинска собственост № 4167 от 10.02.2025 г. на СО - район „Надежда“, вписан в Служба по вписванията вх. рег. № 33005 от 25.04.2025 г., Акт № 27, том LXXVIII, имотна партия 967547.

За приключване на процедурата по одобряване на ПУП – ПРЗ е необходимо да се сключи предварителен договор по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ, за прехвърляне собствеността върху проектен имот с идентификатор 68134.1333.687 – общинска собственост, включен в границите на новообразувания УПИ I-1,132, за „жс“.

От становището на Главния архитект на СО - район „Надежда“ е видно, че имотите са извън регулация, предназначения на земята – земеделска. По ПУП - ПРЗ, допуснат за изработване със Заповед № РА50-505/18.05.2022 г., нов УПИ I-1,132, м. „кв. „Требич“, район „Надежда“, е предвиден за жилищно строителство.

Съгласно ОУП на Столична община, приет с Решение № 697 по Протокол № 51/19.11.2009 г. на Столичен общински съвет и Решение № 960/16.12.2009 г. на Министерски съвет, ПИ с проектен идентификатор 68134.1333.687, попада в „Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“ - Жм, със следните параметри на застрояване: Максимална плътност на застрояване Пзастр. - 40 %; Максимална интензивност на застрояване Кинт - 1,3; Минимална озеленена площ Позел. - 40 %; Максимална кота корниз в м.: 10.00 м.

Изготвена е експертна оценка от сертифициран оценител „Консултантска къща „Амрита“ ООД, с която е определена пазарна стойност на имот с проектен идентификатор 68134.1332.687, с проектна площ 467 кв.м., в размер на 21 600 (двадесет и една хиляди и шестстотин) евро или 46 (четиридесет и шест) евро/кв. м. Експертната оценка е изготвена на 04.12.2025 г. и е валидна шест месеца.

Предвид занижената цена, дадена от сертифицирания оценител „Консултантска къща „Амрита“ ООД, с писмо № РНД24-ГР94-745-(6)/20.02.2026 г. по описа на СО – район „Надежда“ е възложено изготвяне на нова експертна оценка от друг сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община, а именно „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД.

Новата експертна оценка, изготвена от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ от 467 кв.м., част от поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132, е в размер на 37 430 (тридесет и седем хиляди четиристотин и тридесет) евро или 80,15 (осемдесет евро и 15 цента) евро/кв. м.

Цената е без включен ДДС.

Експертната оценка е изготвена на 26.02.2026 г. и е валидна шест месеца.

За общинския имот няма данни за реституционни претенции, вещни тежести и няма висящи съдебни спорове за вещни права.

Данъчната оценка за поземлен имот с идентификатор 68134.1333.132, с площ от 1 791 кв.м., е в размер на 15 256,69 (петнадесет хиляди двеста петдесет и шест евро и 69 цента) евро или 29 839,50 (двадесет и девет хиляди осемстотин тридесет и девет лева и петдесет стотинки) лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ рег. № 7204035847/15.05.2025 г.

В проект на решение предлагам по-високата предложена пазарна стойност за продажба на общинския имот, а именно експертната оценка от сертифициран оценител „ЦЕСИ КОНСУЛТ ПЛЮС“ ООД, за определяне на пазарната стойност на поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ от 467 кв.м., в размер на 37 430 (тридесет и седем хиляди четиристотин и тридесет) евро или 80,15 (осемдесет евро и 15 цента) евро/кв. м.

С оглед гореизложеното, не възразява да бъде довършена градоустройствената процедура за одобряване на ПУП - ПРЗ за нов УПИ I-1,132-за „жс“, в нов кв. 8б, местност „кв. Требич“, след решение на Столичен общински съвет, чрез сключване на предварителен договор със заявителя по чл. 17, ал. 5 от ЗУТ, а след влизане в сила на проекта за одобряване на ПУП - ПРЗ за нов УПИ I-1,132 и окончателен договор за прехвърляне право на собственост по реда на ЗУТ, по актуална пазарна цена при сключване на договора, но не-по-ниска от предложената от сертифицирания оценител и посочена в проекта на решение пазарна цена.

С оглед публичния характер на общински поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, предлагам на основание чл. 6, ал. 1 от Закона за общинската собственост да се обявят от публична в частна общинска собственост.

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

Правно основание:

Предвид изложеното и на основание чл. 17 от Закона за устройство на територията, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и 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 и т. 11 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, поради което предлагам Столичен общински съвет да вземе решение по проекта, който прилагам.

Приложения:

- Проект на решение;
- Експертна оценка – 2 броя.
- Становище на Главния архитект на Район „Надежда“;
- Комбинирана скица;
- Протокол № ЕС-Г-44/02.07.2024 г. на ОЕСУТ;
- Заповед № РА50-505 от 18.05.2022 г. на Главния архитект на Столична община;
- Скица-проект № 15-1251480-05.12.2024 г. на СГКК-София;
- АПОС № 4167/10.02.2025 г. на СО – район „Надежда“;
- Скица № 15-888828-30.05.2025 г., издадена от СГКК;
- Удостоверение за данъчна оценка № 7204035847/15.05.2025 г.;
- Преписка рег. № РНД24-ГР94-745/2024 г. по описа на район „Надежда“.

С уважение,



Възстановим подпис

Х Димитър Димов

Изготвил чрез АИСРНД:

 Възстановим подпис

X Светла Декина

Началник-отдел "РТД и ЖФ"



СТОЛИЧНА ОБЩИНА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
София 1000, ул. „Московска” № 33

Проект

РЕШЕНИЕ №.....

на Столичния общински съвет
от20....година

Относно: *Процедура по чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията, във връзка с довървяване на процедурата по одобряване на ПУП – ПРЗ за новообразуван УПИ I-1,132, нов кв. 8б, местност „кв. Требич“.*

На основание чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията, чл. 6, ал. 1 и ал. 3 и 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 и т. 11 и чл. 52, ал. 5, т. 1 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Обявява от публична в частна общинска собственост поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, с площ 467 кв.м., и възлага на кмета на Район „Надежда“ да организира съставянето и да одобри акта за частна общинска собственост за имота.

II. Дава съгласие за одобряване на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ), за създаване на нов УПИ I-1,132, за „жс“, в нов кв. 8б, местност „кв. Требич“, в който са включени ПИ с идентификатор 68134.1342.1 – частна собственост и реална част от общински ПИ с идентификатор 68134.1333.132, проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ 467 кв.м.

III. След съставяне на акта за общинска собственост по т. I, дава съгласие да се сключи предварителен договор, а след влизане в сила на одобрения ПУП и окончателен договор по чл. 17, ал. 5 от Закона за устройство на територията, като Столична община прехвърли на Петя Георгиева правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.1333.687, с проектна площ 467 кв.м., срещу актуална

пазарна цена, но не по-ниска от изготвената от сертифициран оценител пазарна стойност в размер на 37 430 (тридесет и седем хиляди четиристотин и тридесет) евро, цена без включен ДДС.

IV. Възлага на кмета на Столична община да сключи предварителен договор по реда на ЗУТ с Петя Георгиева, а след влизане в сила на ПУП да сключи и окончателен договор за продажба на общинския имот по актуална пазарна цена към датата на подписване на договора, но не по-ниска от определената пазарна цена по т. III.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичен общински съвет, проведено на20..... година, Протокол №, точкаот дневния ред, по доклад № и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ:.....**

(Цветомир Петров)

**Юрист от администрацията
на СО - район „Надежда“**

 Възстановим подпис

X Петър Калчев

юрисконсулт отдел РТД и ЖФ