



**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](mailto:delovodstvo@vrabnitsa.bg), [www.vrabnitsa.bg](http://www.vrabnitsa.bg)

**ЧРЕЗ  
ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

Per.№ PBP25-ТП00-49-[9]/23.04.2026

**ДО  
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ**

**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 и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-за ОДЗ, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“ и създаване на нови проектни УПИ XXV-247, 734, 2385, ЗА ЖС и УПИ XXIV-1041, 2385, ЗА ЖС, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“, район „Връбница“ – Столична община (СО), (преписка № PBP25-ТП00-49/2025 г.).

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,**

В район „Връбница“ – Столична община (СО) е образувана преписка с вх. №PBP25-ТП00-49/24.09.2025 г. от Златина Манолова, упълномощено лице на Силвия Миланова, Даниела Миланова, Борислав Миланов за сключване на предварителен договор по чл.15, ал.5 от ЗУТ, във връзка с изменение на ПУП-ИПРЗ за УПИ I-за ОДЗ, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“, изготвен по издадена Заповед № САГ24-РА53-803/30.10.2024 г. на главния архитект на Столична община, чрез сключване на предварителен договор за закупуване на общински поземлен имот (ПИ) с проектен идентификатор ПИ 68134.2816.51 с площ от 189 кв. м., и придобиване от Столична община на частен имот с проектен идентификатор ПИ 68134.2816.50 с площ от 194 кв. м., представляващ част от ПИ 68134.2816.247, попадащ в нова улица с О.Т./310-311/.

Заповедта е издадена по заявление №САГ23-ГР94-2727/17.11.2023 г. подадено от „ФРЕШ МАРКЕТ 2015“ ООД, като собственик на поземлен имот с идентификатор ПИ 68134.2816.2193, Силвия Миланова, Даниела Миланова и Борислав Миланов, като собственици на ПИ 68134.2816.734 и ПИ 68134.2816.247, и Стоян Арсов като собственик на ПИ 68134.2816.840 по кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на гр. София, с която се разрешава изработването на ПУП – ИПРЗ за УПИ I-за ОДЗ, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“ и създаване на нови проектни УПИ XXV-247, 734, 2385, ЗА ЖС и УПИ XXIV-1041, 2385, ЗА ЖС, кв.11, и изменение на улична регулация за осигуряване на транспортен достъп по нови О.Т./311-311/, м. „ж.к. Обеля-2“.

**I. ОБОСНОВКА:**

Заявителите Силвия Миланова, Даниела Миланова, Борислав Миланов, чрез пълномощник Златина Манолова, са легитимирали своето право на собственост на ПИ 68134.2816.734 с площ от 684 кв. м. и ПИ 68134.2816.247 с площ 359 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 №10, том I, рег.№27, дело 10, вписан в Службата по вписвания акт № 2, том LIII, рег. №15819, дело №12680 от 16.09.1998 г. и Договор за замяна №РД-562-112/11.05.2007 г. със Столична община, вписан акт № 3, том XII, рег. №30232 от 14.05.2007г. в СВ.

**Столична община е собственик на ПИ с проектен идентификатор 68134.2816.51 с площ от 189 кв. м., представляващ част от ПИ 68134.2816.2385 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 проектен **урегулиран поземлен имот (УПИ) XXV-247, 734, 2385, 3А ЖС, кв.11, м. „кв. Обеля“ и м. „ж.к.Обеля-2“**, с акт за частна общинска собственост (АЧОС) № 4265/10.12.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София акт №76, том VII, рег. № 3772, дело 2282 от 23.01.2026 г.**

**Данъчната оценка за общинския пр. ПИ 68134.2816.51 с площ от 189 кв. м. по КККР на гр. София е на стойност 2150,30 евро (две хиляди сто и петдесет евро и тридесет евроцента), съгласно Удостоверение № 7204040813/28.01.2026 г. за данъчна оценка по чл. 3, ал. 2 от Приложение № 2 към ЗМДТ, издадено от СО Дирекция „Общински приходи“—отдел ОП Надежда/Връбница.**

**След направена проверка по наличните актови книги за пр. ПИ 68134.2816.51 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.**

**На основание Заповед № САГ24-РА53-803/30.10.2024 г. на главния архитект на Столична община е разрешено да се изготви проект за изменение на ПУП— ИПРЗ за УПИ I-за одз, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“ и създаване на нови проектни УПИ XXV-247, 734, 2385, 3А ЖС и УПИ XXIV-1041, 2385, 3А ЖС, кв.11, и изменение на улична регулация за осигуряване на транспортен достъп по нови О.Т./311-311/, м. „ж.к. Обеля-2“, по отношение на ПИ 68134.2816.2193, ПИ 68134.2816.1041, ПИ 68134.2816.840, ПИ 68134.2816.734, ПИ 68134.2816.247, ПИ 68134.2816.2385, със служебно предложение да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от ЗУТ.**

**Съгласно Становище с рег. №РВР25-ТП00-49-(6)/26.03.2026 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./, в проектен УПИ XXV-247, 734, 2385, 3А ЖС, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“, попада общински имот с проектен идентификатор ПИ 68134.2816.51 с площ от 189 кв. м., с акт за частна общинска собственост АЧОС № 4265/10.12.2025 г. и в проектен УПИ XXIV-1041, 2385, 3А ЖС, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“, попада общински имот с проектен идентификатор ПИ 68134.2816.48 с площ от 80 кв. м., с акт за частна общинска собственост АЧОС № 4266/10.12.2025 г., попадат в Зона за обществено обслужващи дейности (Оо) със следните устройствени показатели:**

- максимална плътност на застрояване – 60%;
- максимален Кинт – 3,0;
- минимална озеленена площ – 30%;
- максимална кота корниз – 20 м.

**Съгласно действащия ПУП на УПИ I-за одз, кв.11, м. „кв. Обеля“, одобрен със Заповед №РА50-399/21.04.2022 г на главен архитект на Столична община, в обхвата на който попадат проектен УПИ XXV-247, 734, 2385, 3А ЖС и проектен УПИ XXIV-1041, 2385, 3А ЖС, кв.11, м. „кв. Обеля“, и на основание т.3, Колона 6 от Приложение към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО са установени следните устройствени показатели:**

- максимална плътност на застрояване – 30%;
- минимална озеленена площ – 50%;

**Обективно възможното за реализиране застрояване в рамките на предвижданията на ОУП:**

При спазване на предвижданията по ОУП в XXV-247, 734, 2385, 3А ЖС кв.11, м. „кв. Обеля“, може да бъде реализирано застрояване както следва:

- -максимална застроена площ – до 623,40 кв. м.;
- -максимална разгъната застроена площ – до 3117,00 кв. м.

При спазване на предвижданията по ОУП в УПИ XXIV-1041, 2385, 3А ЖС, кв.11, м. „кв. Обеля“, може да бъде реализирано застрояване както следва:

*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- 176 бр. л.*





**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 и застрояване (ИПРЗ) за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-за ОДЗ, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“ и създаване на нови проектни УПИ XXV-247, 734, 2385, ЗА ЖС и УПИ XXIV-1041, 2385, ЗА ЖС, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“, район „Връбница“ – Столична община (СО).

**НА ОСНОВАНИЕ:** чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 35, ал. 4, т. 2 от ЗОС, 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 да се измени действащия ПУП – ИПРЗ за урегулиран поземлен имот (УПИ) I-за ОДЗ, кв.11, м. „ж.к. Обеля-2“ и създаване на нови проектни УПИ XXV-247, 734, 2385, ЗА ЖС и УПИ XXIV-1041, 2385, ЗА ЖС, кв.11, и нова улица с О.Т./310-311/, м. „ж.к. Обеля-2“, район „Връбница“ – Столична община (СО), район „Връбница“ – Столична община.
- II. Дава съгласие Столична община да прехвърли правото на собственост на Силвия Миланова, Даниела Миланова, Борислав Миланов върху поземлен имот с идентификатор ПИ 68134.2816.51 с площ от 189 кв. м. – общинска собственост с АЧОС № 4265/10.12.2025 г., вписан в Служба по вписванията гр. София, попадащ в УПИ XXV-247, 734, 2385, ЗА ЖС, кв.11, м. „кв. Обеля“ по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 71 970,98 евро (седемдесет и една хиляди деветстотин и седемдесет евро и деветдесет и осем евроцента), (380,91 евро./кв. м.), без включен ДДС.
- III. Дава съгласие Столична община да придобие от Силвия Миланова, Даниела Миланова, Борислав Миланов правото на собст-

веност върху поземлен имот с идентификатор ПИ 68134.2816.50 с площ от 194 кв.– частна собственост, попадащ в нова улица с О.Т./310-311/, по пазарна цена, но не по-ниска от пазарната оценка определена от сертифициран оценител в размер на 36 764,44 евро (тридесет и шест хиляди седемстотин шестдесет и четири евро и четиридесет и четири евроцента), (189,69 евро./кв. м.), без включен ДДС.

- IV. 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, по т.ІІ и т.ІІІ от настоящото решение, а след влизане в сила на ПУП-ИПРЗ 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, 23.04.2026 г. —