



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ №33, телефон: 02/9377260, www.sofia.bg

ДО ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ
ОТ ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА И
АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Относно: Доклад от Кмета на район „Триадица“ с рег. №СОА22-ГР94-5640-(5)/27.05.2025г., с предложение за провеждане на процедура за изменение на план за регулация и застрояване и сключване на предварителен, а след влизане в сила на изменението и на окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет и в изпълнение на Заповед №СОА16-РД09-1395/15.11.2016г. на Кмета на Столична община, изразяваме становище относно законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Докладът на Кмета на район „Триадица“ е за провеждане на процедура за изменение на план за регулация и застрояване и сключване на предварителен, а след влизане в сила на изменението и на окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията, в териториален обхват: УПИ II-1087, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ и образуване на нов УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“.

В обхвата на изменението попадат поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169, с площ от 67 кв. м, собственост на Столична община и реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.627, с площ на частта от 381 кв. м, а целият с площ от 482 кв. м, собственост на Десислава Каменова и Емил Каменов.

Десислава Каменова и Емил Каменов легитимират правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1007.627 по КKKP, с площ от 482 кв. м с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №138,

том III, рег. №14247, дело №465 от 21.12.2012г., вписан в Служба по вписванията с Вх. рег. №60239/21.12.2012г., Акт №197, том №CXLV, дело №2309/2012г.

Столична община легитимира правото си на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169 по КKKP, с площ от 67 кв. м с Акт за частна общинска собственост №2259/13.08.2024г. на СО – район „Триадица“, вписан в Служба по вписванията с Вх. рег. №72503, Акт №133, том №CLXVIII, дело №55735.

Съгласно Удостоверение с рег. №РТР22-ВКО8-3066-(10) от 07.07.2025г. на СО-район „Триадица“ за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции.

Процедурата за изработване на проект за изменение на план за регулация и застрояване е допусната със Заповед №РА50-764/29.12.2016г. на Главния архитект на Столична община.

Съгласно представения проект се образува нов УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, с проектна площ от 448 кв. м, в който попадат поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169 по КKKP, с площ от 67 кв. м – общинска собственост и реална част от поземлен имот с идентификатор 68134.1007.627, с площ на частта от 381 кв. м, а целият с площ от 482 кв. м, собственост на Десислава Каменова и Емил Каменов.

Проектът е разгледан и приет с Решение на ОЕСУТ по Протокол №ЕС-Г-72/08.12.2020г, т. 2 от дневния ред, с указание да се представи предварителен договор по чл. 15, ал. 5 от Закона за устройство на територията.

Десислава Каменова и Емил Каменов са предложили да се сключи предварителен, а след влизане в сила на изменението и окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, определени съобразно притежаваните от страните поземлени имоти, включени в границите на урежувания поземлен имот.

Със сключване на предварителния, а впоследствие и на окончателния договор, Столична община ще стане собственик на 14.96% идеални части, а Десислава Каменова и Емил Каменов ще станат собственици на останалите 85,04% идеални части от новообразувания УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, с проектна площ от 448 кв. м.

Видно от Удостоверение на Главния архитект на район „Триадица“ по ОУП на СО, УПИ II-1087, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ попада в зона „Жс“, със следните параметри: максимална плътност на застрояване – 50%; максимален Кинт – 2,5; минимална озеленена площ – 35%; максимална кота корниз – 15 метра за жилищни сгради и 20 метра за обществени сгради.

Изготвена е пазарна оценка от инж. Мариус Грозданов – сертифициран оценител, сключил рамков договор със Столична община със следните стойности:

- за общинския поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169, с площ от 67 кв. м в размер на 53 915 лева (804,70 лева на кв. м);
- за реална част от собствения на Десислава Каменова и Емил Каменов поземлен имот с идентификатор 68134.1007.627, с площ на частта

от 381 кв. м, а целият с площ от 482 кв. м в размер на 306 590 лева (804,70 лева на кв. м.).

Срокът на валидност на пазарната оценка е до 20.11.2025г.

За по-голяма прецизност, **предлагаме нов проект за решение, а именно:**

ПРОЕКТ

Р Е Ш Е Н И Е № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

ЗА: Провеждане на процедура за изменение на план за регулация и застрояване и сключване на предварителен, а след влизане в сила на изменението и на окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията.

НА ОСНОВАНИЕ: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 15, ал. 3 и ал. 5 във връзка с чл. 17, ал. 2, т. 3, ал. 3 и ал. 5 от Закона за устройство на територията и чл. 78, ал. 1 и ал. 2 от Наредбата за общинската собственост на Столичен общински съвет.

С Т О Л И Ч Н И Я Т О Б Щ И Н С К И С Ъ В Е Т

Р Е Ш И :

1. Дава съгласие за изменение на план за регулация и застрояване в териториален обхват: УПИ II-1087, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ и образуване на нов УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, с проектна площ от 448 кв. м, в съответствие със Заповед №РА50-764/29.12.2016г. на Главния архитект на Столична община.

2. Дава съгласие Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и окончателен договор с Десислава Каменова и Емил Каменов за определяне на квоти на съсобственост в новообразувания УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, с проектна площ от 448 кв. м, определени съобразно притежаваните от страните поземлени имоти, включени в границите на урегулирания поземлен имот, а именно:

–За Столична община – 14.96% идеални части от новообразувания УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“;

–За Десислава Каменова и Емил Каменов – 85,04% идеални части от новообразувания УПИ II-627, 667 – за жилищно строителство, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор, а след влизане в сила на проекта за изменение и на окончателен договор за определяне на квоти на съсобственост.

Предвид изложеното и след направеното предложение за съдържание на проекто-решението, считаме че приложеният доклад е законосъобразен.

Целесъобразността на процедурата следва да се преценява с оглед на изложеното и мотивите на вносителя.

С Уважение,

Богдана І Панайотова
главен архитект на СО
16.07.2025

С Уважение,

Иван Василев
зам.-кмет на Столична община
21.07.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ТРИАДИЦА

София, ул. „Алабин“ № 54 тел.: 02 8054 101 www.triaditza.org triaditsa@sofia.bg



Възстановим подпис

X

Към РТР22-ВК08-3066-[8]/...

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ВАШ СОА22-ГР94-5640-/4/14.04.2025

ДОКЛАД

ОТ ДИМИТЪР БОЖИЛОВ – КМЕТ НА РАЙОН „ТРИАДИЦА“
И БОНКА ВАСИЛЕВА - ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Относно: Процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост, във връзка с изменение на план за регулация и застрояване по преписка № РТР22-ВК08-3066-/09.11.2022г. на СО-район „Триадица“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Триадица“ е постъпило заявление с вх. № РТР22-ВК08-3066-/09.11.2022г. на район „Триадица“ от Десислава и Емил Каменови, чрез пълномощник адвокат Светлин Стойнев за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията и сключване на предварителен договор за присъединяване на ПИ с идентификатор 68134.1007.3169 /общинска собственост/ и обособяване на съсобствен УПИ II-627,667 с отреждане „За ЖС“- от стар УПИ II-1087, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“ - съгласно проект за ПУП-Изменение на план за регулация и застрояване.

По действащия план за регулация УПИ II-1087, кв. 44 м. . „Кръстова вада“, е одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24 от 30.03.2001г. на СОС, заповед № РД-09-50-160/07.02.2005г. на главния архитект на СО, Решение № 235 по Протокол № 38 от 16.04.2009г. на СОС и Заповед № РД-09-50-831/24.09.2012г. на главния архитект на СО.

Със Заповед № РА50-764/29.12.2016г. на Гл. архитект на Столична община е разрешено изработването на проект за ПУП – ИПР за УПИ II-1087 и ПИ с пл. № 1883-стар / частна общинска собственост/, кв. 44, м. „Кръстова вада“.

Внесено е мотивирано предложение на ОЕСУТ , видно от Протокол № ЕС-Г-72, т. 2 от дневния ред от 18.12.2020г.

Проектът за ПУП – ИПР, изработен по възлагане от собственика, представлява изменение на границите на УПИ II-1087, кв. 44, което се състои в присъединяване на поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169 - общинска собственост /част от бивш ПИ с ид. 68134.1007.667/ към ПИ с идентификатор 68134.1007.627/собственост на Десислава Каменова/. Поземлен имот с идентификатор 68134.1007.3169 – общинска собственост е с площ 67 кв.м и представлява 14.96 % идеални части при образуване на съсобствен УПИ II-627,667 за жил. строителство, кв. 44. от м. “Кръстова вада” и м. „Южен парк 4 част“. ПИ с идентификатор 68134.1007.627/собственост на Десислава Каменова/, представлява 85.04% идеални части при образуване на съсобствен УПИ II-627,667 за жил. строителство, кв. 44. от м. “Кръстова вада” и м. „Южен парк 4 част“ Външните регулационни граници на новообразувания УПИ следват имотните граници, с изключение на частта, попадаща в действащата улична регулация.

С удостоверение за приемане на проект за изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри № 25-182604-10.04.2024г. за поземлен имот с идентификатор 68134.1007.667, е приет и нанесен ПИ с идентификатор 68134.1007.3169 с площ 67 кв.м. и актуван с АОС № 2259/13.08.2024г. на СО-район „Триадица“, вписан в службата по вписвания с № 133, т. CLXVIII, д. 55735/2024, вх. Рег. 72503, им. п. 925841.

Поземлен имот с идентификатор 68134.1007.627, попадащ в УПИ II-1087 от кв. 44, м. „Кръстова вада“ е собственост на Десислава Каменова с нот.акт № 197, т. CXLV, им. п. 119244, вх. Рег. 60232 от 21.12.2012г.

Новообразуваното УПИ за жилищно строителство е с проектна площ 448 кв.м .

Съгласно приложеното удостоверение за градоустройствен статут, по Общия устройствен план и Закона за устройство на застрояване на Столична община, имот с идентификатор 68134.1007.627 и 68134.1007.3169 за УПИ II-1087 „за жилищно строителство“, кв. 44, м. „Кръстова вада“ и м. „Южен парк 4 част“, попадат в жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване, макс. плътност на застр. -50%; макс.Кинт- 2.5; мин. озеленена площ - 35%; макс.К.к. – 15 м за жил.сгр. /20 м за общ. сгр./.

Изготвена е пазарна оценка от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община на **ПИ с идентификатор 68134.1007.3169 с площ 67 кв.м**, включен в проектен УПИ II-627,667, е в размер на 53 915 лв. или на 27 566 евро без ДДС; за 1 кв.м - 804.70 лв. /411.44 евро/ и на **ПИ с идентификатор 68134.1007.627** на част с площ 381 кв.м, е в размер на 306 590 лв. или на 156 757 евро без ДДС; за 1 кв.м – 804.70 лв. /411.44 евро/

Датата на оценката е 20.05.2025г. и е валидна до 6 месеца след посочената дата.

Район „Триадица“ счита за целесъобразно да бъде сключен договор между Столична община и Десислава и Емил Каменови, чрез пълномощник адвокат Светлин Стойнев, по реда чл.15, ал. 3 и 5 от Закона за устройство на територията и чл. 77, ал. 1 и ал. 3 от Наредбата на Столичен общински съвет за общинската собственост.

На основание чл. 15, ал. 5, във връзка с ал. 3 от Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост, чл. 77, ал. 1 и ал. 3, от Наредбата на Столичен

общински съвет за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, предлагам да бъде внесен за разглеждане от Столичния общински съвет следния проект на решение за сключване на предварителен и окончателен договор.

Прилагам: Заявление с вх. № РТР22-ВК08-3066-/0911.11.2022г. на район "Триадица" от Десислава и Емил Каменови, чрез пълномощник адвокат Светлин Стойнев; Н.А № 197, т. СXLV, им. п. 119244, вх. Рег. 60232 от 21.12.2012г.; Заповед № РА50-764/29.12.2016г. на Главен арх. на СО; Проект за изменение на план за регулация и застрояване, за новообразуван УПИ II-627, 667- за ЖС; Заповед № РД-09-50-831/24.09.2012г. на гл. Архитект на СО; АОС № 2259/13.08.2024г. на СО-район „Триадица“, Скица № 15-44072-09.01.2025г. на АГКК, Комбинирана скица по чл. 16, ал. 3 от ЗКИР, Протокол № ЕС-Г-72, т. 2 от дневния ред от 18.12.2020г.; Пазарна оценка от 20.05.2025г.;



ДОКУМЕНТИ.pdf



3169_compressed
(1).pdf



627_compressed.pdf



Проект решение
СОС адв. Стойнев.с

СУВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Димитър Божилов

КМЕТ НА РАЙОН "ТРИАДИЦА" - СО

26.5.2025 г.

X

Бонка Василева

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

Съгласувал:

- София Вачева старши юрисконсулт отдел ПНОЧР
- Данаил Ковачев – началник отдел УОСЖФ/РТР25-РД15-167/08.05.2025г./
- Владимир Владов – главен архитект СО-район „Триадица“

Изготвил:

Инж. Мария Кехайова– старши експерт отдел УОСЖФ