



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

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

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ — ЗАМЕСТИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА
БОГДАНА ПАНАЙОТОВА — ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: доклад № СОА24-ВК08-15725/ 2025 г. от кмета на район „Триадица“ за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал.3 и ал.5 и чл.199 от Закона за устройство на територията.

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-РД09-1395/ 15.11.2016г. на кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесените доклад и проект за решение:

Със Заповед № РА50-791/ 04.11.2021г. на Гл. Архитект на СО се разрешава изработването на проект за изменение на ПУП по представено мотивирано предложение, което предвижда изменението на плана за регулация за УПИ III-„инж. стр., озеленяване“, УПИ IV „за озеленяване и тн“, ПИ с идентификатори 68134.1007.787 и 68134.1007.1063 , кв.80, м. „Кръстова вада“ и образуване на нов УПИ VI-787,1063 — „за оо, офиси и магазини“ и контактни УПИ III-„за инж.стр.и озеленяване“ и УПИ IV — „ за

озеленяване и тн". Мотивираното предложение е прието на заседание на ОЕСУТ-СО, видно от Протокол №ЕС-Г-7/ 23.01.2024 г., т.19.

В обхвата на проектен УПИ VI-787,1063 „за оо,офиси, магазини и жс“ попадат следните имоти: 1./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912 /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ с площ 262 кв.м, частна общинска собственост /Акт за общинска собственост № 2139/10.10.2022 г., вписан в СВ с вх.рег.№76236, акт №106, том CXII, дело № 58699 и 2./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2911 с площ от 1064 кв.м /част от ПИ 68134.1007.787/, собственост на заявителите /нот.акт №185, том I, рег.№2909, дело №168/ 11.12.2015 г., вписан в СВ с вх.рег. № 74953, акт № 189, том CLXXVIII, дело №54546/ 11.12.2015 г./.

ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м, собственост на заявителите, съгласно описания по-горе нотариален акт, попада в улична регулация между о.т.102 и о.т. 718, за който не е проведена отчуждителна процедура.

ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м, собственост на заявителите, съгласно описания по-горе нотариален акт, попада по действащ план за регулация в УПИ I- „за озеленяване“.

Съгласно становище на отдел „УОСЖФ“ на район „Триадица“ за общинския имот няма данни за предявени реституционни претенции от трети лица по ЗВСВНОИ по ЗТСУ /отм./, ЗПИНМ, както и по прилагане на §2 и §3 от ПРЗ на ЗОСОИ.

По ОУП и ЗУЗСО имотите попадат в устройствена категория смесена многофункционална зона „Смф“ със следните показатели: макс. плътност на застр. – 60%; макс.Кинт– 3.5; мин. озеленена площ – 40%.

За горепосочените имоти са изготвени актуални пазарни оценки от сертифициран оценител, сключил рамков договор със СО, както следва: 1./ **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912** /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ **с площ 262 кв.м**, частна общинска собственост, включен в обхвата на новообразуван УПИ VI-787,1063 – за оо, офис и магазини, е в размер на **19 624** /деветнадесет хиляди шестстотин двадесет и четири/ **лева**; за 1 кв.м – 74.90 лв. ; 2./ **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м**, частна собственост, с предназначение за второстепенна улица, е в размер на **15 804** /петнадесет хиляди осемстотин и четири/ **лева**; за 1 кв.м – 74.90 лв.; 3./ **ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м**, частна собственост, попадащ в УПИ I- „за озеленяване“, е в размер на **7 790** /седем хиляди седемстотин и деветдесет/ **лева**; за 1 кв.м – 74,90 лв.

Съгласно представена декларация, заявителите се отказват в полза на Столична община от разликата в стойностите на прехвърляемите имоти в размер на 3 970 лева.

Предложението на кмета на район „Триадица“ е СОС да даде съгласие за изменение на плана за регулация на гореописаните имоти, да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал.5, във връзка с ал. 3, чл.199 от ЗУТ, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор, като: СО прехвърли на Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912 /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ с площ 262 кв.м, частна общинска собственост, за сумата от 19 624 лева; СО придобие от Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м, попадащ в улична регулация между о.т.102 и о.т. 718, за сумата от 15 804 лева и ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с

площ от 104 кв.м, попадащ в УПИ I- „за озеленяване“, за сумата от 7 790 лева, без доплащане от страна на СО на разликата в размер на 3 970 лева.

Правните основания, посочени в доклада и проекта за решение са правилни и съотнесими към настоящата хипотеза.

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

С уважение,

Иван Василев
зам.-кмет на Столична община
20.06.2025

Богдана Илиева Панайотова
главен архитект на СО
20.06.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА РАЙОН ТРИАДИЦА

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



Възстановим подпис

X

Към РТР18-ВК08-146-[29]/...

ИЗХ. РЕГ. №

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

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

Относно: Процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5 и чл.199 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с изменение на план за регулация и застрояване по преписка № РТР18-ВК08-146-3/ 26.11.2021г. на СО-район „Триадица“.

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПЕТРОВ,

В район „Триадица“ е постъпило заявление с вх. № РТР18-ВК08-146-3/ 26.11.2021г. на СО-район „Триадица“ от г-н Басмаджиев за провеждане на процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5 и чл.199 от Закона за устройство на територията и одобряване на проект за нов УПИ VI-787,1063 – „за оо, офиси, магазини и ЖС“, кв. 80, м. „Кръстова вада“.

Със Заповед № РА50-791/ 04.11.2021г. на Гл. Архитект на СО се разрешава изработването на проект за изменение на ПУП по представено мотивирано предложение, което предвижда изменението на плана за регулация за УПИ III-„инж. стр., озеленяване“, УПИ IV „за озеленяване и тп“, ПИ с идентификатори 68134.1007.787 и 68134.1007.1063 , кв.80, м. „Кръстова вада“ и образуване на нов УПИ VI-787,1063 – „за оо, офиси и магазини“, целият от 1328 кв.м и контактни УПИ III-„за инж.стр.и озеленяване“ и УПИ IV –„ за озеленяване и тп“. Мотивираното предложение е прието на заседание на ОЕСУТ-СО, видно от Протокол №ЕС-Г-7/ 23.01.2024 г., т.19.

Действащия план за регулация м. „Кръстова вада“ и м. „ Южен парк“ 4ч., е одобрен с Решение № 45 по Протокол № 24/30.03.2001г. на СОС; Решение № 147 по Протокол № 40/18.07.2002г. – за ЯФГ на СО.

Кадастралната карта и кадастралните регистри за район „Триадица“ са одобрени със Заповед № РД-18-108/13.12.2016г. на изпълнителния директор на АГКК.

С проект № 25-146169-19.05.2022г за изменение на КККР на район „Триадица“, на ПИ с идентификатор 68134.1007.787 и ПИ с идентификатор 68134.1007.1063 е нанесен нов ПИ с идентификатор 68134.1007.2912 с площ 262 кв.м., ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910, с проектна площ 211 кв.м. и ПИ 68134.1007.2911 с проектна площ 1064 кв.м.

В обхвата на проектен УПИ VI-787,1063 „за оо,офиси, магазини и жс“ попадат следните имоти: 1./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912 /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ с площ 262 кв.м, частна общинска собственост /Акт за общинска собственост № 2139/10.10.2022 г., вписан в СВ с вх.рег.№76236, акт №106, том CXII, дело № 58699 и 2./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2911 с площ от 1064 кв.м /част от ПИ 68134.1007.787/, собственост на заявителите /нот.акт №185, том I, рег.№2909, дело №168/ 11.12.2015 г., вписан в СВ с вх.рег. № 74953, акт № 189, том CLXXVIII, дело №54546/ 11.12.2015 г./.

ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м, собственост на заявителите ,съгласно описания по-горе нотариален акт, попада в улична регулация между о.т.102 и о.т. 718 на ул. „Емилиян Станев“, за който не е проведена отчуждителна процедура.

ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м, собственост на заявителите,съгласно описания по-горе нотариален акт, попада по действащ план за регулация в УПИ I- „за озеленяване“.

Съгласно приложеното удостоверение за градоустройствен статут, по Общия устройствен план и Закона за устройство на застрояване на Столична община, за УПИ III-за инж. стр.. озеленяване, УПИ IV-за озеленяване и ПИ 68134.1007.787, кв. 80, м. „Кръстова вада“, попадат в устройствена категория: Смесена многофункционална зона Смф, макс. плътност на застр. -60%; макс.Кинт- 3.5; мин. озеленена площ - 40%.

Изготвени са пазарни оценки от сертифициран оценител, сключил Рамков договор със Столична община, както следва: 1./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912 /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ с площ 262 кв.м, частна общинска собственост, попадащ в УПИ IV-за озеленяване и трафопост с площ 1267 кв.м., /включен в обхвата на новообразуван УПИ VI-787,1063 – за оо, офис и магазини/ в размер на 19 624 /деветнадесет хиляди шестстотин двадесет и четири/ лева или 10 033 евро; за 1 кв.м - 74.90 лв. или 38.30 евро, , без ДДС ; 2./ ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м, частна собственост, между о.т.102 и о.т. 718 на ул. „Емилиян Станев“, в размер на 15 804 /петнадесет хиляди осемстотин и четири/ лева или 8 080 евро; за 1 кв.м, стойността е 74.90 лв. или 38.30 евро, без ДДС; 3./ ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м, частна собственост, попадащ в УПИ I- „за озеленяване“, е в размер на 7 790 /седем хиляди седемстотин и деветдесет/ лева или 3 983 евро; за 1 кв.м, стойността е 74.90 лв. или 38.30 евро, , без ДДС.

Стойността на имота, общинска собственост е 19 624 – лв., общата стойност на имотите собственост на Маргарита и Симона Басмаджиеви – 23 594 лв.

Заявителите Маргарита и Симона Басмаджиеви се отказват в полза на Столична община от разликата в цената от 3970 лв.

Датата на оценката е 07.05.2025г и е валидна до 6 месеца от посочената дата.

Район „Триадица“ счита за целесъобразно да бъде сключен договор между Столична община, от една страна и от друга - Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева, по реда

чл.15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост.

На чл.15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата 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. № РТР18-ВК08-146-3/26.11.2021 от г-н Басмаджиев-съгласно текста; Н.А 73, вх.рег. № 1326 от 27.01.2009г., т. III, д.№ 631им.п. 336; Н.А. 189, вх.рег. 74953 от 11.12.2015г., т. CLXXVIII, д. № 5454, им.п. 336, Заповед № РА50-791/06.07.2021г. на главния архитект на СО; Изчисление на площи към мотивирано предложение изменение на план за регулация; Приложение към удостоверение за приет проект № 25-146169-19.05.2022г за изменение на КKKP на район „Триадица“АОС № 2139/10.10.2022г. на СО-район „Триадица“, скица № 15-512083-20.05.2024г. от АГKK ; Удостоверение за градоустройствен статут на гл. арх. на СО-район „Триадица“; Протокол № ЕС-Г/23.01.2024г. т. 19 на ОЕСУТ на СО“; Пазарни оценки – 3 бр.



ПРИЛОЖЕНИЯ
БАСМАДЖИЕВ.pdf



2910_compressed
(1).pdf



2211_compressed.p
df



2912_compressed.p
df



Басмаджиев
проект за решение

С УВАЖЕНИЕ,



Възстановим подпис

X

Димитър Божилов

КМЕТ НА РАЙОН "ТРИАДИЦА"- СО

X

Бонка Василева

ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИК

26.5.2025 г.

П

Съгласувал:

- София Вачева – стари юриконсулт отдел ПНОЧР:
- Данаил Ковачев – вр.и.д. началник отдел УОСЖФ /РТР25-РД15-167/08.05.2025Г./:
- Владимир Владов – главен архитект СО-район „Триадица“:

Изготвил:

Инж. Мария Кехайова– стари експерт отдел УОСЖФ:



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с изменение на план за регулация и застрояване по преписка № РТР22-ГР94-27-7/28.11.2022г. на СО-район „Триадица“.

На основание чл. 15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за изменение на плана за регулация за УПИ III-„инж. стр., озеленяване“, УПИ IV „за озеленяване и тп“, ПИ с идентификатори 68134.1007.787 и 68134.1007.1063 , кв.80, м. „Кръстова вада“ и образуване на нов УПИ VI-787,1063 – „за оо, офиси и магазини“ и контактни УПИ III-„за инж.стр.и озеленяване“ и УПИ IV –„ за озеленяване и тп“.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал.5 във връзка с ал. 3, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от

Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор за следното:

- Столична община да прехвърли на Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912** /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ **с площ 262 кв.м**, частна общинска собственост /Акт за общинска собственост № 2139/10.10.2022 г. на район „Триадица“/ с актуална пазарна цена определена от сертифициран оценител в размер на **19 624** /деветнадесет хиляди шестстотин двадесет и четири/ **лева**;

- Столична община да придобие от Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху собствените им имоти, както следва: **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м**, попадащ в улична регулация между о.т.102 и о.т. 718, актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на **15 804** /петнадесет хиляди осемстотин и четири/ **лева** и **ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м**, попадащ в УПИ I- „за озеленяване“, в размер на **7 790** /седем хиляди седемстотин и деветдесет/ **лева**.

- Разликата от **3 970** лв е без доплащане от страна на Столична община.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор , а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по Доклад № _____ / _____ 2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

X

ПРЕДСЕДАТЕЛ СТОЛИЧЕН ОБЩ. СЪВЕТ



Невалиден подпис

X

София Стефанова Вачева

СТ. ЮРИСКОНСУЛТ РАЙОН ТРИАДИЦА



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ!

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 20__ година

Относно: Процедура по реда на чл.15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, във връзка с изменение на план за регулация и застрояване по преписка № РТР22-ГР94-27-7/28.11.2022г. на СО-район „Триадица“.

На основание чл. 15, ал. 3 и 5, чл.199 от Закона за устройство на територията, чл. 77 от Наредбата за общинската собственост, чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост и чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Дава съгласие за изменение на плана за регулация за УПИ III-„инж. стр., озеленяване“, УПИ IV „за озеленяване и тп“, ПИ с идентификатори 68134.1007.787 и 68134.1007.1063 , кв.80, м. „Кръстова вада“ и образуване на нов УПИ VI-787,1063 – „за оо, офиси и магазини“ и контактни УПИ III-„за инж.стр.и озеленяване“ и УПИ IV –„ за озеленяване и тп“.

2. Дава съгласие да се сключи предварителен договор по реда на чл. 15, ал.5 във връзка с ал. 3, чл.199 от Закона за устройство на територията и чл. 77 от

Наредбата за общинската собственост, а след влизане в сила изменението на ПУП и окончателен договор за следното:

- Столична община да прехвърли на Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2912** /част от ПИ с ид. 68134.1007.1063/ **с площ 262 кв.м**, частна общинска собственост /Акт за общинска собственост № 2139/10.10.2022 г. на район „Триадица“/ с актуална пазарна цена определена от сертифициран оценител в размер на **19 624** /деветнадесет хиляди шестстотин двадесет и четири/ **лева**;

- Столична община да придобие от Маргарита Басмаджиева и Симона Басмаджиева правото на собственост върху собствените им имоти, както следва: **ПИ с проектен идентификатор 68134.1007.2910 с площ от 211 кв.м**, попадащ в улична регулация между о.т.102 и о.т. 718, актуална пазарна цена, определена от сертифициран оценител, в размер на **15 804** /петнадесет хиляди осемстотин и четири/ **лева** и **ПИ с идентификатор 68134.1007.2211 с площ от 104 кв.м**, попадащ в УПИ I- „за озеленяване“, в размер на **7 790** /седем хиляди седемстотин и деветдесет/ **лева**.

- Разликата от **3 970** лв е без доплащане от страна на Столична община.

3. Възлага на Кмета на Столична община да сключи предварителен договор , а след влизане в сила на изменението на ПУП и окончателен договор.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на _____ 2025г., Протокол № _____, точка _____ от дневния ред, по Доклад № _____ / _____ 2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

X

ПРЕДСЕДАТЕЛ СТОЛИЧЕН ОБЩ. СЪВЕТ



Невалиден подпис

X

София Стефанова Вачева

СТ. ЮРИСКОНСУЛТ РАЙОН ТРИАДИЦА

Подписано от: SOFIYA STEFANOVA VACHEVA