



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

София 1000, ул. „Московска“ 33, телефон: 9377 260, www.sofia.bg

ДО
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА
СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
На рег.№ СОА25-ВК08-11355 (1) / 29.07.2025 г.

СТАНОВИЩЕ

от

ИВАН ВАСИЛЕВ – ЗАМЕСТИНИК-КМЕТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

и

АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТОВА – ГЛ. АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

относно: Доклад от Кмета на район „Сердика“, за процедура за доброволно прилагане на действащ подробен устройствен план (ПУП) за урегулиран поземлен имот УПИ XXVII-за СО, складова дейност, кв. 8, местност НПЗ Военна рампа – изток, по преписка № СОА25-ВК08-11355 (1) / 29.07.2025 г.

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-РДО9-1395/15.11.2016 г. на Кмета на Столична община, изразяваме следното становище по законосъобразността на внесения доклад и проект за решение от г-н Момчил Даскалов – Кмет на район „Сердика“.

Преписката е образувана в район „Сердика“ по заявление с рег. №РСР25-тг26-411 / 13.03.2025 г. от „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД, с предложение за провеждане на процедура по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от Преходните разпоредби на Закона за устройство на територията, за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план за УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 местност НПЗ

„Военна рампа – изток“ 1 и 2 част и улична регулация, одобрена със Заповед № РД-09-50-213/22.04.1998 г. на Главен архитект на София, потвърдена с Решение № 56 по Протокол № 85 от 06.08.2003г. на Столичен общински съвет и Заповед № РД-09-50-764/06.07.2009 г. на Главен архитект на Столична община.

Заявителят „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД, с управител Росен Иванов, се легитимира за собственик на поземлени имоти с идентификатори 68134.507.5218, с площ от 892,00 кв.м. и 68134.507.1696, с площ от 234,00 кв.м., попадащи в УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 и в улична регулация от о.т. 84б до о.т. 84в, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част“, съгласно Нотариален акт №151, том I, рег. № 2041, дело №142 от 13.11.2020 г., вписан в СВ с вх. рег. № 66644 от 13.11.2020 г., Акт № 91, том CLXVII, дело №51143/2020, им. п. 695309, Нотариален акт № 152, том I, рег. № 2042, дело № 143 от 2020 г., вписан в СВ с вх. рег. № 66645 от 13.11.2020 г., Акт № 92, том CLXVII, дело №1758/2020 г., им. п. 695309, Нотариален акт №170, том I, рег. № 2227, дело №160 от 2020 г., вписан в СВ с вх. рег. № 73935 от 09.12.2020 г., Акт №144, том CLXXXVII, дело №57049/2020 г., им. п. 695309, Нотариален акт №128, том I, рег. №1783, дело №119 от 2020 г., вписан в СВ с вх. рег. № 57684 от 09.10.2020 г., Акт № 159, том CXLII, дело №44020/2020 г., им.п. 695309 и Нотариален акт № 169, том I, рег. № 2226, дело №159 от 2020 г., вписан в СВ с вх. рег. № 73934 от 09.12.2020 г., Акт № 142, том CLXXXVII, дело №57045/2020 г., имотна партуга 695309, Нотариален акт № 46, том I, рег. № 802, дело № 45 от 2025 г., вписан в СВ с вх. рег. № 21845 от 21.03.2025 г., Акт № 32, том LI, дело №16734/2025 г., имотна партуга 960530.

По комбинирана скица за пълна или частична идентичност, издадена от „ФОКС ГЕО“ ЕООД, УПИ XXVII-за СО складова дейност е с площ 1 429 кв. м.

Поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.507.12, с проектна площ от 119 кв.м. и 68134.507.13, с проектна площ от 192 кв.м., собственост на дружеството – заявител попадат в улична регулация от о.т. 84б до о.т. 84в., съгласно скица проект №15-1032238-20.06.2025 г. издадена от АГКК.

Столична община – район „Сердика“ се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.507.5219 с площ от 615 кв. по КККР, представляващ реална част от УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част“, съгласно АОС № 2129 от 12.08.2020 г. Вписан е в Службата по вписвания с вх. рег. № 44633 от 14.08.2020 г., Акт № 33, том CXI, дело № 34093, имотна партуга 687527.

Съгласно становище № РСР25-ВК66-1043/10.07.2025г. на Главния архитект на район „Сердика“, по Общия устройствен план и ЗУЗСО поземлените имоти попадат в устройствена зона „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“, със следните устройствени показатели: плътност на застрояване: – 50%; Кинт: – 1,5; минимална озеленена площ: – 35%.

В доклада и проекта се прави предложение за прилагане на действащия план за регулация дружеството да придобие правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.507.5219 по КККР, с площ от 615,00 кв. м. по КККР, включен в границите на УПИ XXVII-за СО складова дейност, а Столична община да придобие

правото на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.507.12, с проектна площ от 119 кв.м. и 68134.507.13, с проектна площ от 192 кв.м., които попадат в улична регулация от о.т. 846 до о.т. 848.

Изготвена и експертна оценка на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД, определена както следва:

- За общински имот с идентификатор 68134.507.5219 – в размер на 135 529,00 лв. (сто тридесет и пет петстотин двадесет и девет лева/, без ДДС (220,00 лв./кв. м.), или 112,00 евро/кв.м.
- За имот с проектен идентификатор 68134.507.12 и имот с проектен идентификатор 68134.507.13 – с обща площ от 311 (триста и единадесет) кв.м общата цена е в размер на 47 924,00 лв. (четиридесет и седем хиляди деветстотин двадесет и четири/ лева, без ДДС (154,00 лв./кв. м.), или (79,00 евро/кв.м.)

В доклада е посочено, че за общинския имот няма подадени заявления за възстановяване на собствеността по реституционните закони.

С оглед по-голяма прецизност и необходимост от корекция на правните основания, предлагаме нов проект за решение, както следва:

„ПРОЕКТ:

РЕШЕНИЕ № _____

на Столичния общински съвет

от _____ 2025 година

ЗА: Довършване на процедура по прилагане плана за застрояване и регулация по реда на § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, за урегулиран поземлен имот УПИ ХХVII–за СО, складова дейност, кв. 8, местност НПЗ Военна рампа – изток и улица о.т. 846 до о.т. 848

На основание: Параграф § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 199 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

I. Включва в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 година в раздел X. „Продажба на общински имоти и части от имоти на лица, определени със закон – ... прилагане на

подробен устройствен план ..." на поземлен имот с идентификатор 68134.507.5219 с площ от 615 кв. по КККР, включен в УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част.

II. Дава съгласие за довършване на процедурата по прилагане на план за регулация за УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8, м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част, район „Сердика“ и улична регулация.

III. Дава съгласие Столична община да прехвърли на „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД с управител Росен Иванов правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 68134.507.5219 с площ от 615 кв. по КККР, включен в УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част, срещу заплащане на актуална пазарна цена на правото на собственост, но не по-ниска от определената от сертифициран оценител пазарна оценка в размер на 135 529,00 лв. (сто тридесет и пет петстотин двадесет и девет лева и 0,00 ст./, без ДДС (220,00 лв./кв. м.), равняваща се на 69 295,00 € (шестдесет и девет хиляди двеста деветдесет и пет евро), без ДДС (112,00 евро/кв.м.).

IV. Дава съгласие Столична община на придобие правото на собственост върху поземлен имот с проектен идентификатор 68134.507.13, с проектна площ от 192 кв.м. и поземлен имот с проектен идентификатор 68134.507.12 с проектна площ от 119 кв.м. попадащи в улична регулация с о.т. 84б до о.т. 84в, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа – изток“ 1 и 2 част“, собственост на дружество „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД, с определена пазарна стойност не по-висока от пазарната оценка от сертифициран оценител общо в размер на 47 924,00 лв. (четиридесет и седем хиляди деветстотин двадесет и четири/ лева без ДДС (154,00 лв./кв. м.), равняваща се 24 504,00 € (двдесет и четири хиляди петстотин и четири) евро, без ДДС (79,00 евро/кв.м.).

V. „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД следва да заплати разликата в цените на имотите в размер на 87 605,00 лв. (осемдесет и седем хиляди шестстотин и пет лева и 0,00 ст./, без ДДС.

VI. Възлага на Кмета на Столична община да издаде заповед и да сключи договор за имота по т. III и т. IV.

VII. Възлага на Кмета на СО – район „Сердика“, след сключване на договор да състави акт за публична общинска собственост за имотите по т. IV – поземлен имот с проектен идентификатор 68134.507.12 с проектна площ от 119 кв.м., и проектен идентификатор 68134.507.13 по КККР, с проектна площ от 192,00 кв.м, попадащи в улична регулация .

Правните основания, посочени в новия проект за решение, а именно: Параграф § 8, ал. 2, т. 1 и ал. 3 от ПР на Закона за устройство на територията, чл. 35, ал. 4, т. 2 и чл. 34, ал. 2 от Закона за общинската собственост, във връзка с чл. 80, ал. 1 от Наредбата за общинската собственост и чл. 199 от Закона за устройство на територията, и чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, съответстват на нормативните разпоредби.

Проектът за решение с направените промени е законосъобразен. Целесъобразността на сделката следва да се преценява от Столичен общински съвет, съобразно изложените от вносителя мотиви.

С уважение :

Богдана Панайотова
главен архитект на СО
26.08.2025

Иван Василев
зам.-кмет на Столична община
27.08.2025



СТОЛИЧНА ОБЩИНА - РАЙОН "СЕРДИКА"
1202 София, бул. Княгиня Мария-Луиза № 88, тел: 931 61 88; факс: 832
20 95, www.serdika.egov.bg

 Възстановим подпис

X Към РСР25-ТД26-411-[7]

ДО ГОСПОДИН ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

Д О К Л А Д

ОТ

МОМЧИЛ ДАСКАЛОВ
КМЕТ НА СО - РАЙОН „СЕРДИКА“

ОТНОСНО: Довършване на процедура по прилагане на план за регулация за УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 , м. НПЗ „Военна рампа - изток“ 1 и 2 част, район „Сердика“ и улична регулация, чрез прехвърляне на общински поземлен имот 68134.507.5219 с площ от 615 кв.м. по КKKP и изкупуване от страна на Столична община на поземлени имоти проектни идентификатори 68134.507.12 и 68134.507.13 с обща площ от 311 кв.м., попадащи в улична регулация.

ПРАВНО ОСНОВАНИЕ: чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация (ЗМСМА) чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 199 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост (НОС)

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

На основание чл. 68, ал. 3 от Правилника за организацията на Столичния общински съвет, внасям доклад и проект за решение с *Електронен документ, подписан с електронен подпис, съдържащ интегрирани файлови приложения във формат pdf. и doc. Документа се насочва до адресата чрез СЕОС.*

предложение за процедура по прилагане на влязъл в сила план за регулация за УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 , м. НПЗ „Военна рампа - изток“ 1 и 2 част, район „Сердика“ и улична регулация.

По заявление от „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД с управител Светла Борисова Ананиева в Столична община – район „Сердика“ е образувана преписка с вх. № РСР25-ТД26-411 от 13.03.2025 г., с предложение за доброволно прилагане на влязъл в сила подробен устройствен план на УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 и улична регулация, одобрен със Заповед № РД-09-50-213/22.04.1998 г. на Главен архитект на София и Заповед № РД-09-50-764/06.07.2009 г. на Главен архитект на Столична община, като дружеството придобие правото на собственост върху ПИ с идентификатор 68134.507.5219 по КККР, с площ от 615,00 кв. м. по КККР, включен в границите на УПИ XXVII-за СО складова дейност, а Столична община придобие правото на собственост върху поземлени имоти с проектни идентификатори 68134.507.12, с проектна площ от 119 кв.м. и 68134.507.13, с проектна площ от 192 кв.м., които попадат в улична регулация от о.т. 84б до о.т. 84в., съгласно скица проект №15-1032238-20.06.2025 г. издадена от АГКК.

„ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД, представлявано от Светла Борисова Ананиева е собственик на поземлен имот с идентификатор 68134.507.5218 по КККР, с площ от 892,00 кв.м. и поземлен имот с идентификатор 68134.507.1696 по КККР, с площ от 234,00 кв.м., попадащи в УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. 8 и в улична регулация от о.т. 84б до о.т. 84в., по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа - изток“ 1 и 2 част“. За легитимиране на собствеността представят Нотариален акт № 151, том I, рег. № 2041, дело № 142 от 13.11.2020 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 66644 от 13.11.2020 г., Акт № 91, том CLXVII, дело №51143/2020, имотна партида 695309, Нотариален акт № 152, том I, рег. № 2042, дело № 143 от 2020 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 66645 от 13.11.2020 г., Акт № 92, том CLXVII, дело №1758/2020 г., имотна партида 695309, Нотариален акт № 170, том I, рег. № 2227, дело № 160 от 2020 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 73935 от 09.12.2020 г., Акт № 144, том CLXXXVII, дело №57049/2020 г., имотна партида 695309, Нотариален акт № 128, том I, рег. № 1783, дело № 119 от 2020 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 57684 от 09.10.2020 г., Акт № 159, том CXLII, дело №44020/2020 г., имотна партида 695309 и Нотариален акт № 169, том I, рег. № 2226, дело № 159 от 2020 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 73934 от 09.12.2020 г., Акт № 142, том CLXXXVII, дело №57045/2020 г., имотна партида 695309, Нотариален акт № 46, том I, рег. № 802, дело № 45 от 2025 г., вписан в Службата по вписвания с вх. рег. № 21845 от 21.03.2025 г., Акт № 32, том LI, дело №16734/2025 г., имотна партида 960530.

Електронен документ, подписан с електронен подпис, съдържащ интегрирани файлови приложения във формат pdf. и doc. Документа се насочва до адресата чрез СЕОС.

Столична община - район „Сердика“ се легитимира като собственик на поземлен имот с идентификатор **68134.507.5219** с площ от **615** кв. по КKKP, представляващ реална част от УПИ XXVII-за СО складова дейност, кв. **8**, по действащия регулационен план на м. НПЗ „Военна рампа - изток“ **1** и **2** част“, съгласно АОС № **2129** от **12.08.2020** г. Вписан е в Службата по вписвания с вх. рег. № **44633** от **14.08.2020** г., Акт № **33**, том СХI, дело № **34093**, имотна партида **687527**. Данъчната му оценка възлиза на **15 034,90** лв. (петнадесет хиляди тридесет и четири лева и **90** ст.), видно от удостоверение за данъчна оценка изх. № **7220016740/20.07.2025** г.

За поземлен имот с идентификатор **68134.507.5219** по КKKP, няма предявени реституционни претенции, видно от удостоверение рег. № РСР25-ТД26-411-[4]/11.07.2025 г. на кмета на СО - район "Сердика".

Имотът е с начин на трайно ползване - „За друг вид застрояване“, съгласно КРНИ към КKKP и е разположен в територия, за която има действащ подробен устройствен план - план за регулация и застрояване /ПУП - ПРЗ/, одобрен със Заповед № РД-09-50-213/22.04.1998 г. на Главен архитект на София, ПУП-ИПРЗ, одобрен със Заповед № РД-09-50-764/06.07.2009 г. на Главен архитект на СО.

Съгласно Приложение към чл. 3, ал. 2 на ЗУЗ на СО и изменение на ОУП на СО (Решение №960/16.12.2009 г. на МС), имотът попада в територия за „Зона за малки и средни производства и занаятчийски услуги“, устройствена категория № **21** (Пмс) с ограничителни устройствени параметри, както следва:

- максимална плътност на застрояване - **50 %**;
- максимален КИНТ - **1,5**;
- минимална озеленена площ - **35 %**

С възлагателно писмо №РСР25-ТД26-411-[5] от **11.07.2025** год., Столична община- район „Сердика“ възлага изготвянето на пазарна оценка по преписка с вх. № РСР25-ТД26-411 от **13.03.2025** г. за ПИ с идентификатор **68134.507.5219**, собственост на Столична община и за поземлени имоти с проектни идентификатори **68134.507.13** и **68134.507.12**, собственост на „ТЕРАГРУП СОФИЯ“ ЕООД.

Съгласно експертна оценка на „СОФИНВЕСТ“ ЕАД с вх. №РСР25-ТД26-411-[6] от **17.07.2025** год.:

- поземлен имот с идентификатор **68134.507.5219** по КKKP е в размер на **135 529,00** лв. (сто тридесет и пет петстотин двадесет и девет лева/, без ДДС (**220,00** лв./кв. м.), чиято равностойност в евро се равнява на сумата от **69 295,00 €** (шестдесет и девет хиляди двеста деветдесет и пет евро), без

Електронен документ, подписан с електронен подпис, съдържащ интегрирани файлови приложения във формат pdf. и doc. Документа се насочва до адресата чрез СЕОС.

ДДС (112,00 евро/кв.м.).

- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.507.12 е в размер на 18 337,00 лв. (осемнадесет хиляди триста тридесет и седем лева и 0,00 ст./, без ДДС (154,00 лв./кв. м.), чиято равностойност в евро се равнява на сумата от 9 376 € (девет хиляди триста седемдесет и шест евро), без ДДС (79,00 евро/кв.м.).
- поземлен имот с проектен идентификатор 68134.507.13 е в размер на 29 587,00 лв. (двадесет и девет хиляди петстотин осемдесет и седем лева/, без ДДС (154,00 лв./кв. м.), чиято равностойност в евро се равнява на сумата от 15 128,00 € (петнадесет хиляди сто двадесет и осем евро), без ДДС (79,00 евро/кв.м.).

Предлагам съгласно разпоредбите на чл. 8, ал. 9 от Закона за общинската собственост имотът да бъде включен в Програмата за придобиване, управление и разпореждане с общинска собственост на Столична община за 2025 год. в раздел „Раздел X. ПРОДАЖБА НА ОБЩИНСКИ ИМОТИ И ЧАСТИ ОТ ИМОТИ НА ЛИЦА, ОПРЕДЕЛЕНИ СЪС ЗАКОН – ПРЕКРАТЯВАНЕ НА СЪСОВСТВЕНОСТ, ПРИЛАГАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН И ПРОДАЖБА НА ИМОТ НА СОБСТВЕНИКА НА ЗАКОННО ПОСТРОЕНА СГРАДА/ОБЕКТ В СГРАДА“, както и в „Раздел XI. СДЕЛКИ ПО ПРИДОБИВАНЕ ОТ СТРАНА НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ СОБСТВЕНОСТ НА ГРАЖДАНИ ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА“.

С оглед на изложеното и на основание чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местно самоуправление и местна администрация (ЗМСМА) и чл. 35, ал. 4, т. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС), във връзка с чл. 15, ал. 3 и ал. 5, чл. 199 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) и чл. 79, ал. 1 и ал. 5 от Наредбата за общинската собственост (НОС) представям проект на решение по настоящия доклад.



данъчна
оценка.pdf



преписка.pdf

Приложение :

С уважение,

Електронен документ, подписан с електронен подпис, съдържащ интегрирани файлови приложения във формат pdf. и doc. Документа се насочва до адресата чрез СЕОС.



Възстановим подпис

X Момчил Даскалов

Момчил Даскалов
Кмет на СО - район Сердика

Съгласувал:

X

Старши юриконсулт отдел РКДТОС

Съгласувал чрез АИС:

Благовеста Горанова, зам.-кмет на СО – район „Сердика“

Изготвил чрез АИС:

Мария Стоянова – гл. експерт, отдел РКДТОС

Електронен документ, подписан с електронен подпис, съдържащ интегрирани файлови приложения във формат pdf. и doc. Документа се насочва до адресата чрез СЕОС.