



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

До:

Г-н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

Председател на

Столичния общински съвет

ДОКЛАД

ОТНОСНО: Безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху имоти – публична и частна държавна собственост, находящи се в районите “Подуяне” и “Слатина” – за преструктурирането им в нови жилищни площи като част от Механизъм за компенсирание на собственици на частни терени, попадащи в междублоковите пространства на кварталите с комплексно застрояване

Уважаеми г-н Петров,

Уважаеми госпожи и господа – общински съветници,

Територията на бившата жп гара Подуяне–разпределителна и прилежащото към нея вагонно депо е държавна собственост с площ от над 650 декара, а територията на бившата Сточна гара е територия с площ от 110 декара. И двата жп ареала от години са с отпаднала необходимост и не се използват по предназначение. Част от прилежащите към Сточна гара складови здания се отдават под наем, но повечето от сградите са в предаварийно състояние и не се поддържат изобщо, като помещенията откъм бул. Ген. Д. Николаев често се използват от бездомни хора, самонастаняващи се в тях обособени бивши търговски помещения.

Примерът на много градове по света, е че жп ареали и разпределителни гари с отпаднала необходимост успешно се преустройват в квартали, позволяващи не само насочване на инвеститорски интерес към нова, но добре свързана с града територия. Например при течащата в момента реконструкция на главната гара на Щутгарт, освободените над 700 декара са предназначени за ново строителство на образователни и офис центрове, общински жилища и нов парк.

Реституционните процеси в България за възстановяване на колективизираните земи по време на социалистическия период създадоха множество частни терени в кварталите с комплексно застрояване, където вече изградена обществена инфраструктура – най-вече територии от междублоковите пространства и част от зелената система на града – поетапно биват усвоявани с ново строителство, за което нито има заложен дебит и капацитет за канализационните, електропреносните и топлопроводните мрежи, нито и реализираната транспортна инфраструктура е способна да поеме допълнителния автомобилен трафик, който дори и без ново строителство, значително надхвърля проектния капацитет за паркоместа на съществуващото застрояване.

В този контекст държавните имоти по протежение на жп ареала предоставят възможност за създаване на компенсаторна устройствена зона, в рамките на която да бъде концентрирано предвиденото застрояване от частните имоти, попадащи в междублоковите пространства на няколко района на Столична община, които към днешна дата са източник на сериозно обществено напрежение. Припомняме, че проблемът е многофакторен – собствениците, възстановили правата си върху колективизирани имоти срещат затруднения да ги използват, а онези от тях, които успеят да защитят и реализират инвестиционно намерение създават трайни градоустройствени и функционални проблеми в кварталите с комплексно застрояване, които са проектирани и проектиране и реализирани като архитектурни комплекси с капацитет на

инфраструктурата, достатъчен само за предвижданото при проектирането им население.

Чрез изработване на цялостен подробен устройствен план за тази територия ще може да се реализира балансирана градоустройствена концепция, включваща:

- жилищно строителство с ограничена плътност, предназначено за обезщетяване на собственици на имоти от междублоковите пространства;
- изграждане на многоетажни обществени паркинзи;
- значителни публични зелени площи;
- социална и образователна инфраструктура;
- нова улична и инженерна инфраструктура.

По този начин ще бъде създадена нова урбанизирана зона с високо качество на градската среда, като същевременно ще се постигне дългосрочно и устойчиво решение на един от най-сериозните градоустройствени проблеми в Столична община, свързан с презастрояването.

Реализацията на подобен механизъм ще позволи:

- окончателно уреждане на собствеността в междублоковите пространства;
- запазване и разширяване на зелената система на жилищните комплекси;
- предотвратяване на бъдещо хаотично застрояване;
- създаване на нови обществени пространства и инфраструктура;
- повишаване качеството на живот на десетки хиляди жители на района.

Преосмислянето на жп ареалите не е непозната тема на общинската администрация. Инициативата "Зеленият преход на гарите", част от която е и Направление "Архитектура и градоустройство", вече е изработила пространствен урбанистичен анализ на терените и мултидисциплинарно архитектурно студио с участие на различните катедри от Университета по

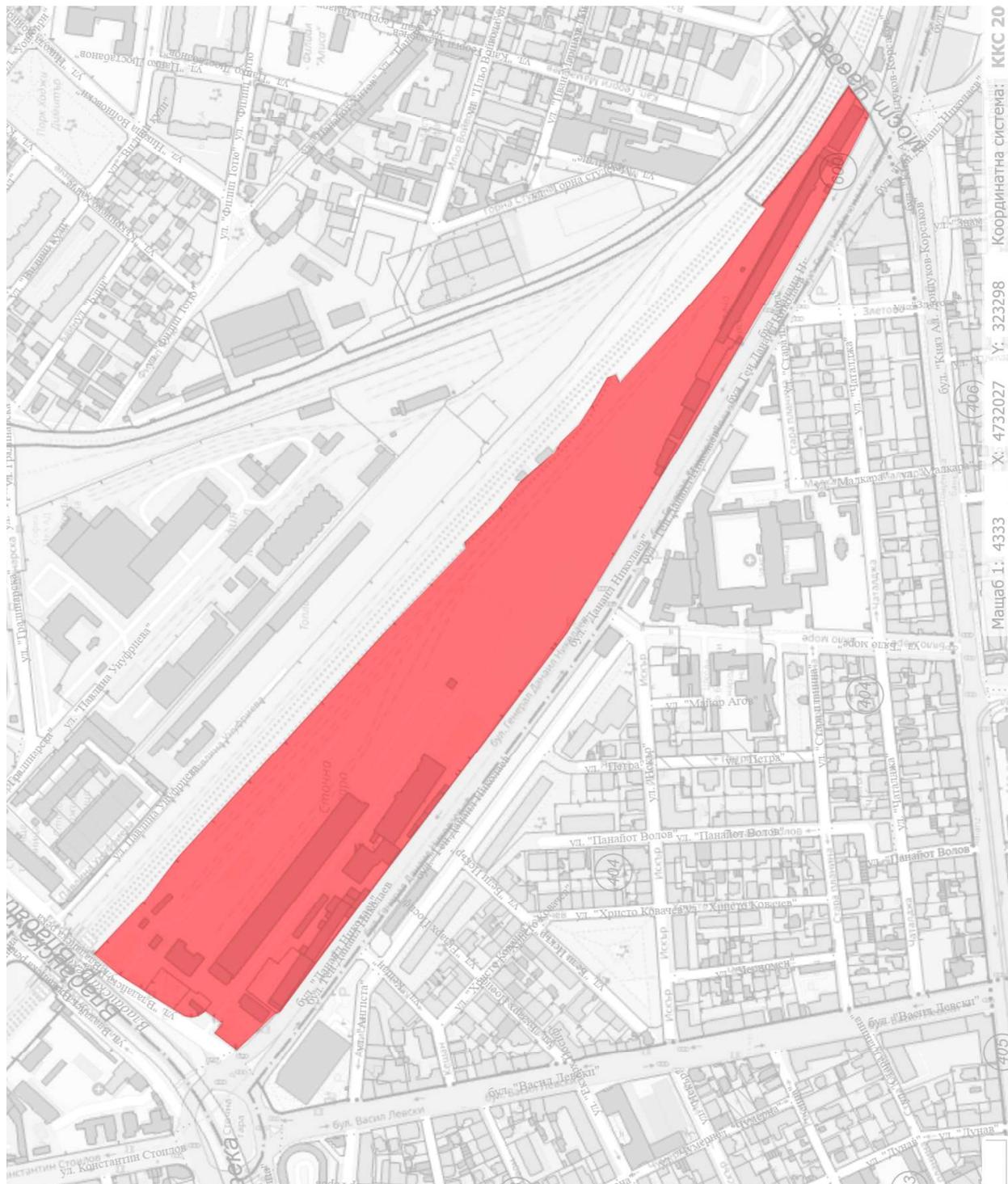
архитектура, строителство и геодезия (УАСГ), което цели да докаже ползите от трансформацията на тези територии и как те се вписват в концепцията за развитие на София като компактен град.

В обхвата на жп ареала, по-точно – жп клонът от спирка Смирненски към гара Пионер между ул. Боян Магесник и бул. Шипченски проход е част от заложеното в Общия устройствен план трасе на пробива Източна тангента, който трябва да предостави важна връзка север-юг на източните квартали на София. Строителството на Източната тангента в отсечката от бул. Шипченски проход до жп ареала и връзка с ул. Витиня, представлява ключов проект за по-добрата свързаност на София, за икономическата активност в северните райони и за по-бързо и безопасно придвижване между различните части на града. Без тази връзка натискът върху вътрешните булеварди се увеличава, а времето за пътуване на хиляди софиянци се удължава.

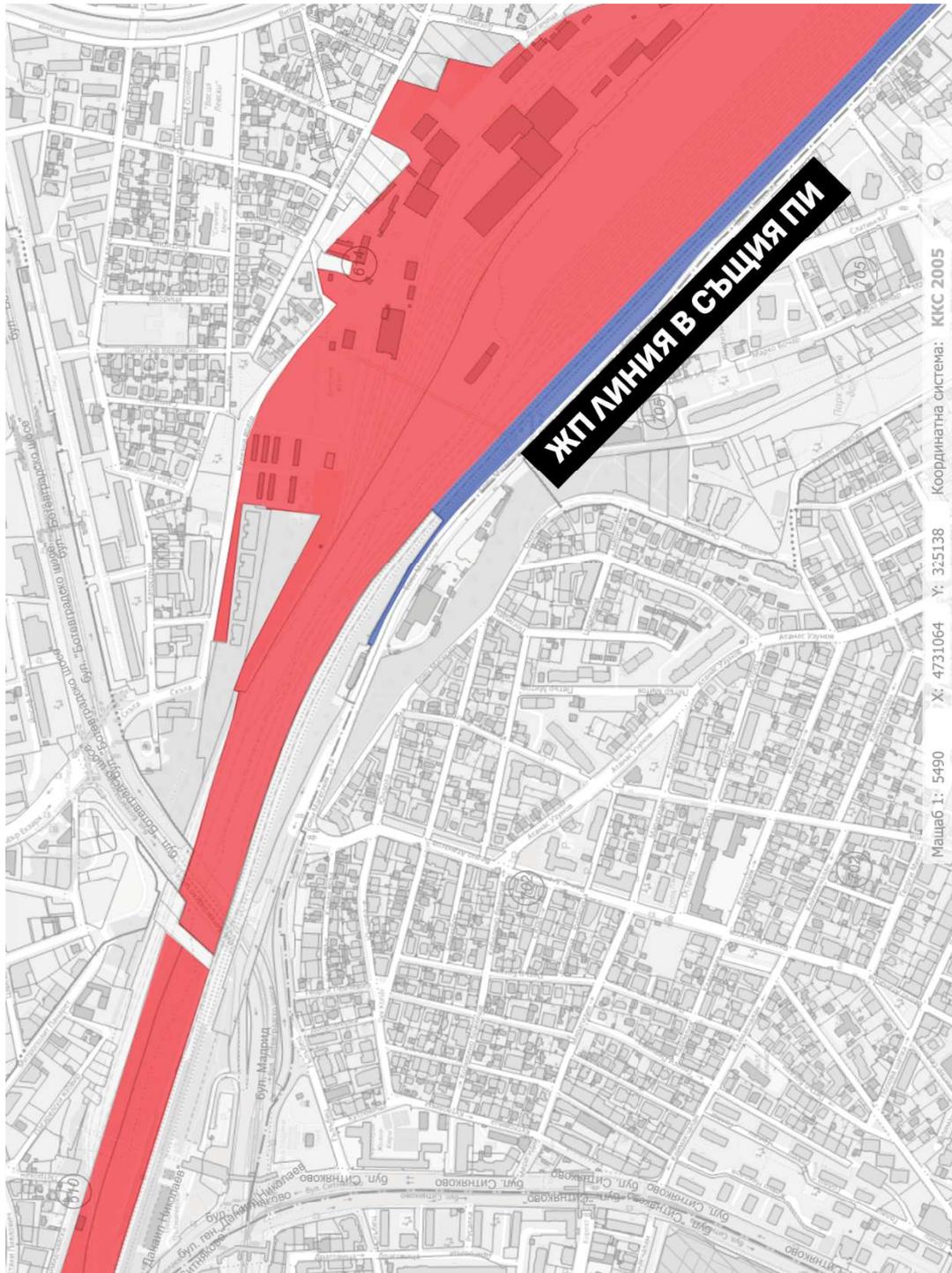
Държавните имоти, които следва да се използват за реализиране на гореописаните планове са следните:

Идентификатор	Площ (м ²)	Забележка
(Фиг. 1) Имоти държавна собственост в района на Сточна гара		
68134.600.1277	99 926	
68134.600.1278	7 002	
68134.600.1279	1 294	
68134.600.1276	522	
68134.600.1275	808	
(Фиг. 2 и Фиг. 3) Имоти държавна собственост в района на гара Подгуняне-разпределителна		
68134.614.1	133 442	Придобиване на държавния дял от собствеността
68134.614.212	269 289	Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп ареал на линията София – Пловдив Необходимо е провеждане на процедура по обособяване на УПИ, отделящо територията, попадаща извън габарита на жп ареала на линия София – Пловдив, съобразно разпоредбите

		на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура
68134.610.591	10 672	
68134.614.229	9 387	
68134.700.1	137 900	
68134.710.4011	18 820	
68134.700.2	-12 649	Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп арeал на линията София – Пловдив Необходимо е провеждане на процедура по обособяване на УПИ, отделящо територията, попадаща извън габарита на жп арeала на линия София – Пловдив, съобразно разпоредбите на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура
68134.614.222	4 298	
68134.610.383	21 512	
(Фиг. 4) Имоти държавна собственост, попадащи в предвидения габарит на пробив Източна тангента		
68134.700.5	20 188	
68134.706.1413	10 459	
68134.705.1580	2 337	
68134.705.1574	5 959	
68134.705.1517	1 167	
68134.705.1457	987	
Общо (м²)	768 573	

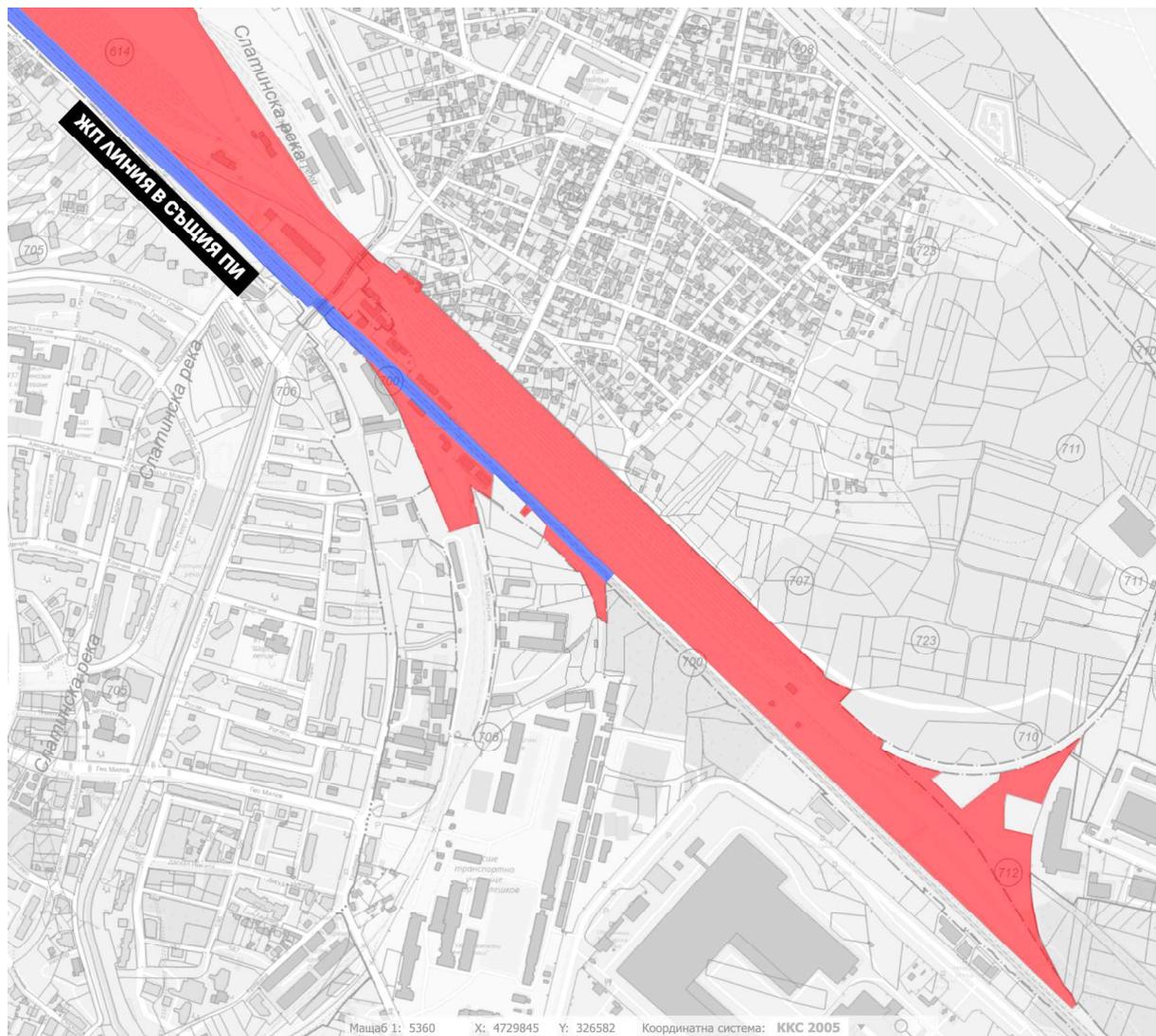


Фиг. 1. Имоти държавна собственост в района на Сточна гара



Фиг. 2. Имоти държавна собственост в района на гара Подуяне. Зоните, маркирани в синьо следва да бъдат отделени в отделно УПИ за жп арел, съобразно изискванията на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на

железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура



Фиг. 3. Имоти държавна собственост в района на гара Подуяне-разпределителна. Зоните, маркирани в синьо следва да бъдат отделени в отделно УПИ за жп арел, съобразно изискванията на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура



Фиг. 4. Имоти държавна собственост, попадащи в габарита на пробива Източна тангента

Правна възможност за придобиване на собствеността върху имотите е предвидена в чл.54 от Закона за държавната собственост. Процедурата по чл. 54 от ЗДС дава възможност общината да придобие безвъзмездно правото на собственост върху имоти – частна държавна собственост, след решение на Министерски съвет и по предложение на Министъра на регионалното развитие и благоустройството. За част от имотите ще трябва да се премине по процедура по Чл. 6. (1) (Доп. – ДВ, бр. 32 от 2005 г.) от Закона за държавната собственост, според който Имоти и вещи – публична държавна собственост, които са престанали да имат това качество, се обявяват за имоти и вещи – частна държавна собственост, с решение на Министерския съвет.

Друго изискване е наличието на предварително съгласие от Столичен общински съвет за безвъзмездното придобиване на собствеността върху имотите.

Съгласно чл. 21, ал. 1, т. 8 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост, Столичният общински съвет приема решения за придобиване, управление и разпореждане с общинско имущество.

Придобиването на държавните имоти в района на жп арела на линията София – Пловдив ще се извърши безвъзмездно. След тяхното придобиване Столична община ще предприеме действия по изработване на план, който да регламентира параметрите на бъдещото развитие на територията и механизма за обезщетяване на собствениците на имоти в междублоковите пространства, както и разделяне на имотите, в които попада и габарита на действащата жп линия.

Разходите за устройствено планиране, инфраструктура и благоустрояване ще бъдат реализирани поетапно чрез инвестиционната програма на Столична община.

Реализирането на този подход ще представлява устойчив модел за решаване на проблемите, породени от реституцията в реални граници през последните десетилетия, като същевременно ще гарантира запазването на междублоковите пространства като зелени и обществено достъпни територии за жителите на целия град.

Андрей Зографски Digitally signed by

Андрей Зографски 09:38:01 +02'00'

Андрей Зографски
Общински съветник

Пламена Терзиралева Digitally signed by

Пламена Терзиралева 10:09:05 +02'00'

Пламена Терзиралева
Общински съветник

Борис Бонев
Общински съветник

арх. Росица Николова
Общински съветник

Стефан Спасов
Общински съветник

Гергин Борисов
Общински съветник

Емилия Ангелова
Общински съветник

Христо Копаранов
Общински съветник

05.03.2026 г.
София



СТОЛИЧНА ОБЩИНА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичен общински съвет
от 2026 година

Относно: Безвъзмездно придобиване от Столична община на правото на собственост върху имоти – държавна собственост, находящи се в район "Подуяне" и район "Слатина" за справяне с проблема със застрояването в междублокови пространства

На основание чл. 3, ал. 2, т. 3 и чл. 34, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 6, ал. 3 от Наредбата 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 Столична община да придобие от Държавата безвъзмездно правото на собственост върху имоти – държавна собственост, находящи се в град София, райони "Подуяне" и „Слатина“ с идентификатори или реални части от тях, както следва:
 - а. В район на Сточна гара:
 - i. ПИ: 68134.600.1277 и сградите, намиращи се в него с площ 99 926 кв.м.
 - ii. ПИ: 68134.600.1278 и сградите, намиращи се в него с площ 7 002 кв.м.
 - iii. ПИ: 68134.600.1279 и сградите, намиращи се в него с площ 1 294 кв.м.
 - iv. ПИ: 68134.600.1276 и сградите, намиращи се в него с площ 522 кв.м.

- v. ПИ: 68134.600.1275 с площ 808 кв.м.
- б. В района на гара Подуяне и Подуяне-разпределителна:
 - i. ПИ: 68134.614.1 с площ 133 442 кв.м. – Придобиване на държавния дял от съсобствеността
 - ii. ПИ: 68134.614.212 с площ 269 289 кв.м. – Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп ареал на линията София – Пловдив
 - iii. ПИ: 68134.610.591 с площ 10 672 кв.м.
 - iv. ПИ: 68134.614.229 с площ 9 387 кв.м.
 - v. ПИ: 68134.700.1 с площ 137 900 кв.м.
 - vi. ПИ: 68134.710.4011 с площ 18 820 кв.м.
 - vii. ПИ: 68134.700.2 с площ –12 649 кв.м. – Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп ареал на линията София – Пловдив
 - viii. ПИ: 68134.614.222 с площ 4 298 кв.м.
 - ix. ПИ: 68134.610.383 с площ 21 512 кв.м.
- с. По трасето на заложения в ОУП Източна тангента:
 - i. ПИ: 68134.700.5 с площ 20 188 кв.м.
 - ii. ПИ: 68134.706.1413 с площ 10 459 кв.м.
 - iii. ПИ: 68134.705.1580 с площ 2 337 кв.м.
 - iv. ПИ: 68134.705.1574 с площ 5 959 кв.м.
 - v. ПИ: 68134.705.1517 с площ 1 167 кв.м.
 - vi. ПИ: 68134.705.1457 с площ 987 кв.м.

Безвъзмездното прехвърляне от Държавата в полза Столична община на правото на собственост върху имотите – държавна собственост, се извършва с цел трайно задоволяване на обществени потребности от местно значение.

2. Възлага на Кмета на Столична община, след решение на Министерския съвет, да сключи договор с Областния управител на област София за безвъзмездно придобиване на правото на собственост на имотите по т. 1 от решението.
3. Обявява имотите или държавната собственост в имотите, описани в т. 1, за публична общинска собственост от момента на безвъзмездното придобиване на правото им на собственост от Столична община.
4. Възлага на кмета на район "Подуяне" и кмета на район "Слатина" да съставят актове за общинска публична собственост на имотите или държавната собственост в имотите по т. 1 на територията на

съответните райони, при съобразяване на данните за тях, посочени в Приложение № 1.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2026 година, Протокол № от 2026 година и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет

(XXXX)

Приложение №1 към проекта за решение

Идентификатор	Площ (м ²)	Забележка
Имоти държавна собственост в района на Сточна гара		
68134.600.1277	99 926	
68134.600.1278	7 002	
68134.600.1279	1 294	
68134.600.1276	522	
68134.600.1275	808	
Имоти държавна собственост в района на гара Подуяне-разпределителна		
68134.614.1	133 442	Придобиване на държавния дял от собствеността
68134.614.212	269 289	Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп ареал на линията София – Пловдив Необходимо е провеждане на процедура по обособяване на УПИ, отделящо територията, попадаща извън габарита на жп ареала на линия София – Пловдив, съобразно разпоредбите на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура
68134.610.591	10 672	
68134.614.229	9 387	
68134.700.1	137 900	
68134.710.4011	18 820	
68134.700.2	-12 649	Придобиване на частта от терена, попадаща извън ползващия се жп ареал на линията София – Пловдив Необходимо е провеждане на процедура по обособяване на УПИ, отделящо територията, попадаща извън габарита на жп ареала на линия София – Пловдив, съобразно разпоредбите на Наредба № 55 от 29.01.2004 г. за проектиране и строителство на железопътни линии, железопътни гари, железопътни прелези и други елементи от железопътната инфраструктура
68134.614.222	4 298	

68134.610.383	21 512	
Имоти държавна собственост, попадащи в предвидения габарит на пробив Източна тангента		
68134.700.5	20 188	
68134.706.1413	10 459	
68134.705.1580	2 337	
68134.705.1574	5 959	
68134.705.1517	1 167	
68134.705.1457	987	