



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

1000 София, ул. Московска № 33, Тел. 02/93 77 591, <https://council.sofia.bg>

РЕШЕНИЕ № 428

на Столичния общински съвет

от 11.06.2026 година

За одобряване на подробен устройствен план - План за регулация и застрояване в м. жк. „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, кв.231, УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“, за ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР, район „Овча купел“, представляващ неразделна част от ПУП-ПРЗПЖК м. „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на Столичния общински съвет.

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило писмо с изх. № РОК18-ВК08-1636-[86]/21.02.2025г. (вх.№ САГ25-ДР00-538/13.03.2025 г. в НАГ) от главния архитект на район „Овча купел“, в което се иска довършване на процедурата по приобщаване на ПИ с идентификатор 68134.4333.1420 към ПИ с идентификатор 68134.4333.950 - общинска собственост.

Във връзка с гореизложеното е образувана настоящата процедура за довършване на одобряването на проект на подробен устройствен план - плана за регулация и застрояване (ПРЗ) за проектен УПИ IX-920 „за ЖС“ в кв.231, /стар ПИ с идентификатор 68134.4333.920 по КККР/ и нови ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР, район „Овча купел“, представляващ неразделна част от план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на Столичния общински съвет.

Към заявлението са приложени: документ за собственост за ПИ с идентификатор 68134.4333.920, скица № 15-1224711-17.11.2023г. за ПИ с идентификатор 68134.4333.920 издадена от СГКК-гр. София, комбинирана скица за пълна или частична идентичност за ПИ с пл. № 463а - част от имот с пл. № 463 от кад. план от 1943г., на к.л. № 399.

В писмо на изх. № САГ25-ДР00-538-(3)/09.05.2025г. до управителя на „ГИС София“ ЕООД е възложено изработване на проект за ПУП с цел

продължаване на производството по одобряване на проектен УПИ IX-920 „за ЖС“ от кв.231 за ПИ с предходен идентификатор 68134.4333.920 от ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1“ - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.", район „Овча купел", СО, одобрен с Решение №617 от 13.07.2023 г. на Столичния общински съвет. С влизане в сила на плана за регулация и застрояване е изменена кадастралната карта и от ПИ с предходен идентификатор 68134.4333.920 са образувани нови ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР.

С писмо на вх. № САГ25-ДР00-538-(4)/15.05.2025г. е предоставен искания проект за ПУП от „ГИС София" ЕООД.

Служебно по преписката е приложено Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС, с което е одобрен проект на ПУП-план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." по реда на чл.22, ал.4 - ал.7 от ЗУТ; план за застрояване на жилищен комплекс „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р."; план-схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на проекта за ПРЗ ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.", район „Овча купел" на СО.

В т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. е записано, че плана за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." с прилагане на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ не се одобрява за поземлените имоти и урегулираните поземлени имоти за тях, за които следва да се проведе процедура по съобщаване на проекта по реда на чл.128, ал.11 от ЗУТ, а именно: ПИ 68134.4334.9683, УПИ IX-9683 „за ЖС" от кв.3б; ПИ 68134.4333.226, УПИ XIV-226 „за ЖС" и ПИ 68134.4333.224, УПИ XX-224 „за ЖС" от кв.101в; ПИ 68134.4334.9374, УПИ II-9374 „за ЖС" и ПИ 68134.4333.1216, УПИ III-1216 „за ЖС" от кв.116; УПИ XXII-„за ОО" от кв.215; - ПИ 68134.4333.920, УПИ IX-920 „за ЖС" от кв.231, обозначени в плана с виолетов пунктир за имотите и с виолетов щрих за урегулираните поземлени имоти, като производството по отношение на тях продължава да бъде висящо.

За продължаване на производството по одобряване на стар ПИ с идентификатор 68134.4333.920 (нови ПИ 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421) с проектен УПИ IX-920 „за ЖС" от кв. 231 от ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1" - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.", район „Овча купел" СО, одобрен с Решение № 617 от 13.07.2023 г. на Столичния общински съвет е изработен настоящия проект за ПУП за нови ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР в нов УПИ IX-1420,1421 „за ЖС" от кв. 231 върху актуалната кадастрална карта.

В изпълнение на т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС е необходимо изработеният проект за ПУП да се съобщи на заинтересованите страни по чл.128, ал.11 от ЗУТ - собственици на ПИ с

идентификатор 68134.4333.950 и 68134.4333.920 от кв. 105а, ПИ с идентификатор 68134.4333.2931 /под улица/ и собствениците на УПИ IX-1420, 1421 „за ЖС, УПИ VIII-„за ТП“, УПИ VII-357 „за ЖС“, УПИ VI-862 „за ЖС“, УПИ X-872 „за ЖС“ от кв. 231.

С писмо изх. № САГ25-ДР00-538-(5)/23.05.2025г. на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ проектът ПУП - ПР и ПРЗ е изпратен на кмета на район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица, съгласно чл.131 от ЗУТ.

С писмо изх.№ РОК18-ВК08-1636-[98]/29.08.2025г. на (вх. № САГ25-ДР00-538-(6)/29.08.2025г. в НАГ) кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.11 от ЗУТ, като са приложени доказателства за съобщаването. В законоустановения срок няма постъпили възражения. Проектът е разгледан на РЕСУТ по протокол № 33/19.08.2025г.

Проектът за ПУП е разгледан на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-71/09.09.2025г. по доп. т.10, със становище предлага да се издаде административен акт за одобряване.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Искането за продължаване на производството по одобряване на проект за ПУП-план за регулация и застрояване е направено от заинтересовани лица по чл.131, ал.1 и ал.2, т.1 от ЗУТ, а именно от собствениците на ПИ с идентификатор 68134.4333.920 по КККР на район „Овча купел“, предмет на плана, за който е образуван проектен УПИ IX-920 „за ЖС“ от кв. 231 по ПРЗ на жк. „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ с прилагане на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на Столичния общински съвет.

Горното се установява от представените документи за собственост и скица от СГКК.

С оглед на представените доказателства се установява, че за ПИ с предходен идентификатор 68134.4333.920, е образуван проектен УПИ IX-920 „за ЖС“ от кв. 231 от ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1 - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“, идентичен с нов УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ от кв.231 за ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР за м. „Овча купел 1 -4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“.

Спазени са материалноправните разпоредби на ЗУЗСО, ЗУТ и актовете по прилагането му.

Административното производство по одобряване на ПРЗ в частта на кв. 231 за УПИ IX-920 „за ЖС“ е проведено като част от производството по одобряване на цялостния проект за ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1 - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС. В т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. е записано, че план за регулация и режим на

застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел 1-4-ти, 5-ти и 6-ти м.р." с прилагане на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ не се одобрява за поземлените имоти и урегулираните поземлени имоти за тях, за които следва да се проведе процедура по съобщаване на проекта по реда на чл.128, ал.11 от ЗУТ, а именно: ПИ 68134.4334.9683, УПИ IX-9683 „за ЖС" от кв.36; ПИ 68134.4333.226, УПИ XIV-226 „за ЖС" и ПИ 68134.4333.224, УПИ XX-224 „за ЖС" от кв.101в; ПИ 68134.4334.9374, УПИ II-9374 „за ЖС" и ПИ 68134.4333.1216, УПИ III-1216 „за ЖС" от кв.116; УПИ XXII-„за ОО" от кв.215; - ПИ 68134.4333.920, УПИ IX-920 „за ЖС" от кв.231, обозначени в плана с виолетов пунктир за имотите и с виолетов шрих за урегулираните поземлени имоти, като производството по отношение на тях продължава да бъде висящо.

Предвид горното, доказателствата и мотивите за одобряване на Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС са неразделна част от доказателствата и мотивите за одобряване на настоящия проект за план за регулация и застрояване.

В т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС, УПИ IX-920 „за ЖС" от кв.231 е изключен от обхвата на одобряване поради това, че на територията на ж.к. „Овча купел-1“ са възстановени поземлени имоти частна собственост в междублоковите пространства по реда на реституционните закони, както и са налице частни имоти, които попадат в УПИ, отредени за публични мероприятия и под улици, които не са приложени, като това налага при изработването на плана за реструктуриране на територията да бъде приложена нормата на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ. Целта е собствениците на тези поземлени имоти да бъдат „обезщетени“ по силата на плана с равностойни урегулирани поземлени имоти, ситуирани в имоти частна общинска собственост в обхват на проекта, като по този начин се подобрява социалната инфраструктура със създаване на нови УПИ за детски заведения, училища, зелени площи, паркоместа и др., създава се устойчива и благоприятна жизнена среда; отговаря се на обществения интерес. Тези имоти са обозначени в плана със светло-зелен цвят.

С проекта за ПУП тези поземлени имоти се урегулират с възможност за застрояване - предимно за жилищно строителство и обществено обслужване. За всеки от имотите в обхвата на плана е определен урегулиран поземлен имот, с пазарна стойност не по-малка от пазарната стойност на имотите преди урегулирането им, което е доказано с изработените пазарни оценки.

В проекта са възприети различни коефициенти на редукция на поземлените имоти предвид техния устройствен статут - неурегулирани поземлени имоти, имоти в процедура, съответно имоти с влезли в сила ПУП (за последните е възприета нулева редукция).

Урегулираните поземлени имоти, за които производството остава висящо са обозначени с виолетов щрих, а поземлените имоти - с виолетов пунктир.

Изработения проект за ПУП за УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ от кв.231 за ПИ 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР в м. „Овча купел 1 - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“ е редовно съобщен на заинтересованите лица, като са представени доказателства за това. В законоустановения срок няма постъпили възражения.

Предвид горното е налице и последният елемент от фактическия състав за одобряване на УПИ IX, кв. 231, м. „Овча купел 1 - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

Отреждане на УПИ IX е за поземлените имоти по действащата кадастрална карта е в съответствие с изискването на чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ се осигурява по действащата улична регулация.

С проекта ПЗ за нов УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ от кв.231 се предвижда средно като характер, свързано застрояване към съседен УПИ X-872 „за ЖС“, на 5 ет. с $H \leq 15$ м, съобразено с устройствената зона - (Смф1).

С проекта на плана за застрояване са спазени изискванията на чл.31, ал.2, чл.32 от ЗУТ; не се допускат намалени разстояния към съседни имоти и сгради, включително през улица.

Показателите на застрояване, отразени в матрицата върху графичната част на плана и в таблицата с постигнатите устройствени параметри отговарят на предвидените в ОУП на СО.

Проектът е изработен при спазване изискванията на Наредба № 8/ 2001 г. За обема и съдържанието на устройствените планове.

По действащият ОУП на СО имота със стар идентификатор 68134.4333.920 /сега ПИ с идентификатори 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421/ - предмет на плана, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване" (Жк), а по проекта за ПУП е преместен в устройствена зона - Смесена многофункционална зона със занижени параметри" (Смф 1).

Проектното решение е целесъобразно и отговаря на изискванията на чл. 108, ал. 5 от ЗУТ.

На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл.129, ал.1 от ЗУТ, чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ, чл.103, ал.4 и чл.104, ал.1, чл.108, ал.5 от ЗУТ, чл.115, ал.1 и ал.2 от ЗУТ, т.13 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, протоколи на ОЕСУТ № ЕС-Г-55/31.08.2021 г., доп. т.3; № ЕС-Г-70/02.11.2022 г., т.1 и № ЕС-Г-28/11.04.2023г., т.7 и Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация и застрояване на УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ в кв.231 за ПИ 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР на м. ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ по червените и сини линии, цифри, текст, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от ПУП-ПРЗПЖК на м. ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023 г. на СОС.

2. План за застрояване на УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ в кв.231 за ПИ 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КККР в м. ж.к. „Овча купел-1,4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, съгласно приложения проект и без допускане на намалени разстояния към съседни имоти и/или сгради, включително през улица.

Решението и одобрения проект на подробен устройствен план да се публикуват на интернет страницата на Столична община - Направление „Градско планиране и развитие“ на основание чл.129, ал.5 от ЗУТ.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 11.06.2026 г., Протокол № 63, точка 11 от дневния ред, по доклад № СОА25-ВК66-9011/1/20.05.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

**Председател на Столичния
общински съвет:**

(п)

Цветомир Петров