СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

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

Р Е Ш Е Н И Е № 8 0 1

на Столичния общински съвет

от 05.11.2026 година

За одобряване на проект за подробен устройствен план - план за регулация и застрояване за м. жк. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, кв. 116, УПИ III-4333.1410 „за ЖС“, план за улична регулация (обществен паркинг), план за регулация за УПИ I-„за озеленяване“, кв.104б и план за регулация и застрояване за УПИ II „за ТП“, кв.104б, в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР, район „Овча купел”, представляващ неразделна част от ПУП- план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране 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.

В Направление „Архитектура и градоустройство”, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община, е постъпило писмо с изх. № РОК18-ВК08-1636-[85]/28.01.2025г. от кмета на район „Овча купел“, регистрирано с вх. № САГ25-ГР00-168 от 28.01.2025 г. в НГПР, относно извършено обявяване на проект за ПУП-ПРЗ на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР (стар идентификатор 68134.4333.1216), неразделна част от план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на ж.к. „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. Съгласно писмото при извършеното съобщаване не са постъпили възражения. Приложени са доказателства за проведената процедура, документи за собственост и пълномощно.

Производството по т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/ 13.07.2023 г. на Столичен общински съвет, с което се одобрява план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, не е приключило за ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 (стар ПИ с идентификатор 68134.4333.1216), за който с плана е определен УПИ III-1216, кв.116.

Във връзка с гореизложеното е образувано настоящото производство за довършване на процедурата по одобряване на проект за подробен

устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, план за улична регулация (ПУР) за открит обществен паркинг в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 (стар ПИ с идентификатор 68134.4333.1216), план за регулация (ПР) за УПИ I „за озеленяване“, кв. 104б и план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ II „за ТП“ , кв. 104б, ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел”, представляващ неразделна част от план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране 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.

В хода на производството е установено, че поземлен имот с предходен идентификатор 68134.4333.1216 е преобразуван и е обособен като поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 по действащите КККР.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(4)/10.06.2025г. от Главния архитект на Столична община до управителя на „ГИС-София“ ЕООД е възложено изработване на проект за ПУП, с цел продължаване на производството по одобряване на проектен УПИ III-1216 „за ЖС“, кв.116, ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, ж.к. „Овча купел 1“ - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(5)/04.07.2025 г. е представен изготвен проект.

Служебно по преписката са приложени: 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 преструктуриране 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, с графични части - план за регулация, план за застрояване и план-схеми на инженерната инфраструктура в обхвата на плана.

В т.6 от Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. е записано, че плана за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ 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, за ПИ 68134.4333.1216, УПИ III-1216 „за ЖС“ от кв.116. Имотите са обозначени в плана с виолетов пунктир, а урегулираните поземлени имоти - с виолетов щрих, като производството по отношение на тях продължава да бъде висящо.

С цел продължаване на производството по одобряване на план за регулация и застрояване за ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР (стар идентификатор 68134.4333.1216), проектен УПИ III-1216 „за ЖС“, кв.116, ж.к. „Овча купел 1“ - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, е изработен настоящия проект за ПУП-ПРЗ за УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116, ПУР за

обществен паркинг в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, ПР за УПИ I „за озеленяване“, кв. 104б и ПРЗ за УПИ II-„за ТП“ , кв.104б, ж.к. „Овча купел 1“ - 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР.

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.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(6)/09.07.2025г. проектът е изпратен до кмета на район „Овча купел“ за съобщаване на заинтересованите лица на основание чл.128, ал.3 от ЗУТ.

С писмо изх. № РОК18-ВК08-1636-[100]/13.10.2025 г. (вх. № САГ25-ГР00-168-(7)/14.10.2025г. в НГПР) кметът на район „Овча купел“ е удостоверил, че са изпълнени процедурите по чл.128, ал.11 от ЗУТ, с приложени доказателства за съобщаването, без постъпили възражения в законоустановения срок. Проектът е разгледан на заседание на РЕСУТ по протокол № 39/30.10.2025г.

Проектът за ПУП е разгледан от ОЕСУТ с решение по протокол № ЕС-Г-97/18.11.2025г. по т.2 от дневния ред, със становище: „Приема проекта и предлага да се издаде административен акт за одобряване“.

При горната фактическа обстановка се установява от правна страна следното:

Административното производство по одобряване на ПУП в обхвата на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ в кв. 116 е проведено като част от производството по одобряване на цялостния проект за план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „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 преструктуриране 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.

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 ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ в кв. 116 са изключени 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 преструктуриране 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.

С настоящата процедура се довършва производството по одобряване на план за регулация и застрояване 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, в частта на ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР, УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв. 116, ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“

С оглед на представените в хода на процедурата доказателства се установява, че съгласно плана за регулация и застрояване на жк. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“ поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 (стар идентификатор 68134.4333.1216) попада в обхвата

на улична регулация, като за територията е предвидено изграждането на открит обществен паркинг.

Частично имотът попада в УПИ I „за озеленяване“ и УПИ II „за ТП“ , кв.104б. По реда на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ за имота е определен проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, жк. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“

С влизането в сила на плана за регулация и застрояване е изменена кадастралната карта. В резултат на извършените кадастрални промени, поземлен имот с предходен идентификатор 68134.4333.1216 е преобразуван и е обособен като поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 по действащата кадастрална карта.

С проекта за план за регулация в обхвата на поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 се предвижда изграждането на обществен паркинг, част от уличната регулация, обслужваща жилищния комплекс. Частично имотът попада в УПИ I „за озеленяване“ и УПИ II „за ТП“ , кв. 104б.

За поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 по реда на чл.22, ал.8, във връзка с чл.16 от ЗУТ е образуван нов УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116, отреден за ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по актуалната кадастрална карта, което е в съответствие с изискването на чл.115, ал.1 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116 се осигурява по действащата улична регулация.

С проекта за ПЗ за нов УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116 се предвижда високо етажно като характер застрояване, свързано на общата регулационна граница със съседен проектен УПИ II-9374 за ЖС”, с преход в етажността от Г+4ет. с H≤15м. до Г+5ет. с H≤18м., съобразено с устройствената зона - (Жк).

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

По действащият ОУП на СО поземлен имот с идентификатор 68134.4333.1410 (стар идентификатор 68134.4333.1216) - предмет на плана, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк), съгласно т.2 от Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО, нов УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ попада също в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване” (Жк).

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.

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

Изработения проект за ПУП за УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116, улична регулация (обществен паркинг), УПИ I-„за озеленяване“ и УПИ II - „за ТП“, кв.104б в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР 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 нов УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116 и улична регулация (обществен паркинг), УПИ I-„за озеленяване“ и УПИ II „за ТП“ , кв.104б в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, жк. „Овча купел 1“ 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

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

Административното производство по одобряване на проект за ПУП е проведено като част от производството по одобряване на цялостния план за регулация и режим на застрояване за преструктуриране на жилищен комплекс „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. На основание чл.21, ал.1, т.11 от Закона за местното самоуправление и местната администрация и чл.129, ал.1 от ЗУТ компетентен да одобри ПУП е Столичен общински съвет (СОС).

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, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/18.11.2025 г., т.2, Решение № 617 по протокол № 80/ 13.07.2023 г. на СОС

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 :

ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:

1. План за регулация на УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв. 116, за ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, план за улична регулация (обществен паркинг) и план за регулация за УПИ I „за озеленяване“ и УПИ II „за ТП“ , кв. 104б, в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР, м. ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, по червените и сини линии, цифри, букви и текст, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от ПУП-ПРЗПЖК на м. жк. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.”, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023г. на СОС.

2. План за застрояване на УПИ III-4333.1410 „за ЖС“ от кв.116 и УПИ II „за ТП“ от кв. 104б, м. ж.к. „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, съгласно приложения проект, представляващ неразделна част от ПУП-ПРЗПЖК на м. жк. „Овча купел-1“, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.”, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80 от 13.07.2023г. на СОС 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.

Решението да се съобщи на заинтересуваните лица по реда на чл.129, ал.1 от ЗУТ.

Решението може да бъде обжалвано по реда на чл.215, ал.4 от ЗУТ пред Административен съд София-град в 30-дневен срок от съобщаването.

Жалбите се подават в район „Овча купел”, адресирани до Административен съд София-град и се изпращат в съда от дирекция „Правно обслужване и контрол” на Направление „Градско планиране и развитие” на Столична община.

Настоящото решение е прието на заседание на Столичния общински съвет, проведено на 05.11.2026 г., Протокол № 71, точка 34 от дневния ред, по доклад № СОА26-ВК66-3377/3/16.10.2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на Столичния общински съвет: **(п)**

Цветомир Петров