



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

.....СПРАВКА В ДЕЛОВОДСТВОТО

16.10.2025 г.



X САГ25-ДР00-538-[7]/16.1...

РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg>,
office@sofia-agk.com

ДО

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: 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.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание чл. 68, ал. 4 от Правилника за организацията и дейността на Столичния общински съвет, приложено Ви представям за разглеждане на заседание на СОС доклад относно одобряване на подробен устройствен план (ПУП) - 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 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 писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС;



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

viber://pa?uri=so_nag

3. Проект за план за регулация - 1бр. и проект план за регулация и застрояване -1бр. оригинали и едно цветно копие за архива на СОС;
4. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-71/09.09.2025 г., доп. т. 10 от дневния ред;
5. Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС;
6. 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-28/11.04.2023 г., т. 7
7. Цветно копие от одобрения с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС - план за регулация и застрояване.



ДОКЛАД.docx



ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx



ПРЗ.pdf

1.



ПР.pdf

2.

3.

4. [ЕС-Г-71/09.09.2025](#)

5. [Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023г. на СОС](#)

6. [Протокол № ЕС-Г-55/31.08.2021,](#) [Протокол № ЕС-Г-70/02.11.2022г.,](#) [Протокол № ЕС-Г-28/11.04.2023г. т.7](#)



PR.pdf



PZ.pdf

7.

Докладът е публикуван в електронния регистър на Направление „Архитектура и градоустройство“.

Можете да видите обхвата на разработката на картата“ на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=5NY-AU8Fy0I=>

ВНОСИТЕЛ:

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС;



Стартирайте кореспонденция с НАГ: 1. През Вашето мобилно устройство, като сканирате или кликнете върху QR Кода

viber://pa?uri=so_nag

2. През Вашия компютър, като последвате линка:

16.10.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова /Директор дирекция „ПНО“/
арх. Наско Петков /Вр. И. Д. Директор на Дирекция ТП/
арх. Светослав Колев /Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел УП
урб. Беата Цонева – Главен експерт в отдел УП
Десислава Петрова – Главен юрисконсулт в дирекция ПНО

Електронен документ, подписан с КЕП. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Оригиналите на графичните части към доклада се предоставят и на хартиен носител -

Проект на подробен устройствен план – Проект за ПРЗ-4 бр. оригинали и две цветни копия за архива на СОС;



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 02/9238 221, 02/9238 358, <https://nag.sofia.bg/> office@sofia-agk.com

ДО

ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

ОТ

арх. Богдана Панайотова – Главен архитект на СО

ОТНОСНО: 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.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПРЕДСЕДАТЕЛ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ 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 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.

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 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; 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 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 шрих 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 КKKP 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 СГKK.

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 КKKP в 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.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, **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 за 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 5ет. с Н≤15м, 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.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства 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-28/11.04.2023 г., т. 7 и Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ от кв.231 за ПИ **68134.4333.1420** и **68134.4333.1421** по КККР в за м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“ на СО.

ВНОСИТЕЛ:

16.10.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Милена Иванова /Директор дирекция „ПНО“/
арх. Наско Петков /Вр. И. Д. Директор на Дирекция ТП/
арх. Светослав Колев /Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел УП
урб. Беата Цонева – Главен експерт в отдел УП
Десислава Петрова – Главен юрисконсулт в дирекция ПНО



СТОЛИЧНА ОБЩИНА

СТОЛИЧЕН ОБЩНСКИ СЪВЕТ

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

ПРОЕКТ

РЕШЕНИЕ №

на Столичния общински съвет
от 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.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ 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 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; 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 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.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 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 в 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.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 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 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.

Изработения проект за ПУП за УПИ IX-1420,1421 „за ЖС“ от кв.231 за ПИ 68134.4333.1420 и 68134.4333.1421 по КKKP в за 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 5ет. с H≤15м, 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.

Правно 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-28/11.04.2023 г., т. 7 и Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС,

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ 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. 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 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 „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

Настоящото решение е прието на ... заседание на Столичния общински съвет, проведено на 2025 г., Протокол № .. от2025г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на
Столичния общински съвет

Цветомир Петров

Съгласувал: Директор на
Дирекция „Правно-нормативно
обслужване“ към Направление
„Архитектура и градоустройство“

и



Възстановим подпис

X

Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ ПНО

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Богдана Панайотова /Главен архитект на СО/
арх. Наско Петков /Вр.И.Д Директор дирекция „ТП“/
арх. Светломир Колев /Началник отдел „УП“/

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел УП
урб. Беата Цонева – Главен експерт в отдел УП
Десислава Петрова – Главен юрисконсулт в дирекция ПНО