



## СТОЛИЧНА ОБЩИНА

---

ДО  
Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ  
ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ  
НАЧИН НА ИЗПРАЩАНЕ: ЧРЕЗ СЕОС

### ДОКЛАД

от  
Васил Терзиев – кмет на Столична община

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. 116 , УПИ III-1216 „за ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.4334.1216 по КККР, район „Овча купел“, представляващ неразделна част от ПУП- план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс на 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,

В Направление „Архитектура и градоустройство“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило писмо с изх. № РОК18-ВКО8-1636-[85]/28.01.2025г. от главния архитект на район „Овча купел“, с което е уведомял, че е извършено обявяване на ИПРЗ по отношение на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 по КККР на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в обхвата на проект за ПУП – план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на ж.к. „Овча купел – 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, както и че в районната администрация не е постъпило възражение и е направено искане за довършване на процедурата по одобряване на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 – частна собственост, за който е отреден УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, като върху местоположението на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 е предвидено уличен паркинг в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 – общинска собственост.

Процедурата 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 приключила за ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 по КККР, за който е предвиден УПИ III-1216, кв.116.

Във връзка с гореизложеното е образувана настоящата процедура за довършване на одобряването на проект на подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, (стар ПИ с идентификатор 68134.4334.1216 по КККР) с нов ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР в м. „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.

Към заявлението са приложени: документи за собственост и пълномощни.

С писмо изх. № САГ25-ГРОО-168-(4)/10.06.2025г. на 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 за ПИ с предходен идентификатор 68134.4334.1216 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, като от ПИ с предходен идентификатор 68134.4334.1216 е образуван нов ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР, а за общинския имот е предвидена улична регулация (обществен паркинг) в нов ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР.

С писмо изх. № САГ25-ГРОО-168-(5)/04.07.2025г. от „ГИС София“ ЕООД е представен изработен проект за ПУП, съгласно изискванията в писмо с изх. № САГ25-ГРОО-168-(4)/10.06.2025г.

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; 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.1018; 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 68134.4333.1216 (нов ПИ 68134.4334.9786) с проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ 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 нов ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР в нов УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв.116 и за нов ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР с предвиждане – улична регулация (обществено паркиране) 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.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(6)/09.07.2025г. 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-ВКО8-1636-[100]/13.10.2025г. (вх. № САГ25-ГР00-168-(7)/14.10.2025г. на 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 за обжалване няма постъпили възражения. Проектът е разгледан на РЕСУТ по протокол № 39/30.10.2025г.

Проектът за ПУП е разгледан на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-97/18.11.2025г. по т.2, със становище: „Приема проекта и 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 68134.4333.1216 по КККР на район „Овча купел“, предмет на плана, за който е образуван проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ от кв. 116 и Столична община за нов ПИ 68134.4333.1410 в 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 скици от СГКК.

С оглед на представените доказателства се установява, че за ПИ с предходен идентификатор 68134.4333.1216 е образуван проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ от кв.116 от ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р., район „Овча купел“, идентичен с нов УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв. 116 за ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в нов ПИ 68134.4333.1410 на 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. 116 за III-1216 „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 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.1018; 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 III-1216 „за ЖС“ от кв. 116** 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 III-9786 „за ЖС“ от кв. 116** за ПИ 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ 68134.4333.1410 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 III-**9786** „за ЖС“ от кв.116 и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

Отреждане на УПИ III е за поземления имот по действащата кадастрална карта и е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ III-**9786** „за ЖС“ от кв. 116 се осигурява по действащата улична регулация.

С проекта ПЗ за нов УПИ III-**9786** „за ЖС“ от кв. 116 се предвижда високо като характер, свързано застрояване към съседен УПИ II-9374 „за ЖС“ с преход в етажността от Г+4ет. с Н≤15м до Г+5ет. с Н≤18м, съобразено с устройствената зона – (Жк).

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 68134.4333.1216 /сега ПИ с идентификатор 68134.4334.9786/ - предмет на плана, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и по проекта за ПУП и след преместването отново попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк).

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 и 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. 2 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, предлагам Столичният общински съвет да одобри представения проект за подробен устройствен план – план за регулация и застрояване на УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв.116 за ПИ 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р., район „Овча купел“ на СО.

Към доклада са приложени:

1. Проект за решение;
2. Проект за план за регулация - 2бр. оригинали, проект план за регулация и застрояване -2 бр. оригинали и по едно цветно копие за архива на СОС;
3. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/18.11.2025 г., доп. т. 2 от дневния ред;
4. Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС;
5. Цветно копие от ПР и ПРЗ, одобрен с Решение № 617 по протокол № 80/13.07.2023 г. на СОС.

ВНОСИТЕЛ:

Васил Терзиев  
Кмет  
2026.04.21 17:14:17 +03'00'



# СТОЛИЧНА ОБЩИНА

## СТОЛИЧЕН ОБЩИНСКИ 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. 116 , УПИ III-1216 „за ЖС“ за ПИ с идентификатор 68134.4334.1216 по КККР, район „Овча купел“, представляващ неразделна част от ПУП- план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на жилищен комплекс на 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“, сега направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община е постъпило писмо с изх. № РОК18-ВКО8-1636-[85]/28.01.2025г. от главния архитект на район „Овча купел“, с което е уведомят, че е извършено обявяване на ИПРЗ по отношение на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 по КККР на основание чл. 128, ал. 11 от ЗУТ в обхвата на проект за ПУП - план за регулация и режим на застрояване за реструктуриране на ж.к. „Овча купел - 1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, както и че в районната администрация не е постъпило възражение и е направено искане за довършване на процедурата по одобряване на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 – частна собственост, за който е отреден УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, като върху местоположението на бивш ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 е предвидено уличен паркинг в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 – общинска собственост.

Процедурата 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 реструктуриране на жилищен комплекс „Овча купел-1, 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, не е приключила за ПИ с идентификатор 68134.4333.1216 по КККР, за който е предвиден УПИ III-1216, кв.116.

Във връзка с гореизложеното е образувана настоящата процедура за довършване на одобряването на проект на подробен устройствен план - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ в кв.116, (стар ПИ с идентификатор 68134.4334.1216 по КККР) с нов ПИ с идентификатор

68134.4334.9786 по КККР в м. „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.

Към заявлението са приложени: документи за собственост и пълномощни.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(4)/10.06.2025г. на 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 за ПИ с предходен идентификатор 68134.4334.1216 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, като от ПИ с предходен идентификатор 68134.4334.1216 е образуван нов ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР, а за общинския имот е предвидена улична регулация (обществен паркинг) в нов ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(5)/04.07.2025г. от „ГИС София“ ЕООД е представен изработен проект за ПУП, съгласно изискванията в писмо с изх. № САГ25-ГР00-168-(4)/10.06.2025г.

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; 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 68134.4333.1216 (нов ПИ 68134.4334.9786) с проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ 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 нов ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР в нов УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв.116 и за нов ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 по КККР с предвиждане – улична регулация (обществено паркиране) 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.

С писмо изх. № САГ25-ГР00-168-(6)/09.07.2025г. 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-ВКО8-1636-[100]/13.10.2025г. (вх. № САГ25-ГР00-168-(7)/14.10.2025г. на 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 за обжалване няма постъпили възражения. Проектът е разгледан на РЕСУТ по протокол № 39/30.10.2025г.

Проектът за ПУП е разгледан на ОЕСУТ по протокол № ЕС-Г-97/18.11.2025г. по т.2, със становище: „Приема проекта и 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 68134.4333.1216 по КККР на район „Овча купел“, предмет на плана, за който е образуван проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ от кв. 116 и Столична община за нов ПИ 68134.4333.1410 в 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 скици от СГКК.

С оглед на представените доказателства се установява, че за ПИ с предходен идентификатор 68134.4333.1216 е образуван проектен УПИ III-1216 „за ЖС“ от кв.116 от ПУП-ПРЗПЖК за м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“, идентичен с нов УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв. 116 за ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в нов ПИ 68134.4333.1410 на 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. 116 за III-1216 „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.1018; 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 III-1216 „за ЖС“ от кв. 116 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 уреждат 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 уреждането 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).

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

Изработения проект за ПУП за УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв. 116 за ПИ 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ 68134.4333.1410 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 III-9786 „за ЖС“ от кв.116 и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410, м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“.

Отреждане на УПИ III е за поземления имот по действащата кадастрална карта и е в съответствие с изискването на чл. 115, ал. 1 и ал. 2 от ЗУТ.

Лицето (изход) към улица на новия УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв. 116 се осигурява по действащата улична регулация.

С проекта ПЗ за нов УПИ III-9786 „за ЖС“ от кв. 116 се предвижда високо като характер, свързано застрояване към съседен УПИ II-9374 „за ЖС“ с преход в етажността от Г+4ет. с Н≤15м до Г+5ет. с Н≤18м, съобразено с устройствената зона – (Жк).

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 68134.4333.1216 /сега ПИ с идентификатор 68134.4334.9786/ – предмет на плана, попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк) и по проекта за ПУП и след преместването отново попада в „Жилищна зона с преобладаващо комплексно застрояване“ (Жк).

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, протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-97/18.11.2025 г., т.2; 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 III-9786 „за ЖС“ от кв.116 за ПИ 68134.4334.9786 по КККР и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 м. „Овча купел 1“ – 4-ти, 5-ти и 6-ти м.р.“, район „Овча купел“ на СО.

## **СТОЛИЧНИЯТ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ РЕШИ:**

### **ОДОБРЯВА ПРОЕКТ ЗА:**

1. План за регулация на УПИ III-9786 „за ЖС“ в кв. 116 за ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 и улична регулация (обществен паркинг) в ПИ с идентификатор 68134.4333.1410 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 III-9786 „за ЖС“ в кв. 116 за ПИ с идентификатор 68134.4334.9786 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“, сега Направление „Градско планиране и развитие“ на Столична община 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 ..... 2026 г., Протокол № .... от .....2026 г. и е подпечатано с официалния печат на Столичния общински съвет.

Председател на  
Столичния общински съвет

---

Цветомир Петров

Вр. и. д. директор дирекция  
„Правно обслужване и контрол“  
към Направление  
„Градско планиране и развитие“

 Recoverable Signature

**X** Милена Иванова

---

ВРИД ДИРЕКТОР ДИРЕКЦИЯ  
„ПОК“

Съгласували чрез АИСНГПР:

арх. Любомир Георгиев – Зам.-кмет на СО

арх. Теодора Моева – Вр. и. д. началник отдел „Създаване на планове“

Емилия Аспарухова – Вр. и. д. началник отдел „Правен“ към дирекция „ПОК“

Изготвили чрез АИСНГПР:

инж. Ивелина Казакова – Главен експерт в отдел „Създаване на планове“

арх. Красен Христов – Главен експерт в отдел „Създаване на планове“

Мая Кръстановна – Главен юриконсулт в отдел „Правен“ към дирекция „ПОК“