



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 ДЕЛОВОДСТВО](#)

19.9.2025 г.



X САГ25-ГР00-604-[1]/19.09....
РЕГ. НОМЕР

СТОЛИЧНА ОБЩИНА
НАПРАВЛЕНИЕ „АРХИТЕКТУРА И ГРАДОУСТРОЙСТВО“

София 1000, ул. „Сердика“ № 5, телефон: 92-38-310, факс 980-67-41, <https://nag.sofia.bg/> ,
office@sofia-agk.com

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

ОТНОСНО: Разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – Специализиран подробен устройствен план (СПУП) – План за застрояване (ПЗ) за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КKKP в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

На основание на чл. 68, ал. 1 от Правилника за организацията и дейността на Столичен общински съвет, във връзка със заповеди № СОА25-РД09-1193/03.02.2025 г. и № СОА25-РД09-2752/09.05.2025 г. на кмета на Столична община и 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 разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план – Специализиран подробен устройствен план (СПУП) – План за застрояване (ПЗ) за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КKKP в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;
3. Мотивирано предложение -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;
4. Задание за изработване на СПУП -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;
5. Опорен план - 1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Мотивирано предложение -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;

Задание за изработване на СПУП -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;

Опорен план - 1 бр. оригинал и 1 бр. копие 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

6. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/31.07.2025 г., т. 27 от дневния ред

1.


ДОКЛАД604.docx

2.


ПРОЕКТ ЗА
РЕШЕНИЕ.docx

3.

1.


МП.pdf

4.


ЗАДАНИЕ.pdf

5.


Опорен план.pdf

6. [ПРОТОКОЛ ЕС-Г-52/31.07.2025](#)

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

Можете да видите обхвата на разработката на следния линк:

<https://nag.sofia.bg/OpenMap/Zones?administrativeDocument=VufTMs0w1ao=>

ВНОСИТЕЛ:

19.9.2025 г.

X АРХ. БОГДАНА ПАНАЙОТ...

ГЛАВЕН АРХИТЕКТ
НА СТОЛИЧНА ОБЩИНА

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков – вр.и.д.Директор дирекция „ТП“
Милена Иванова –Директор на дирекция „ПНО“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. Марияна Недялкова – Главен експерт „УП“
Калоян Керемидчиев – гл. юрисконсулт „ПНО“

Електронен документ, подписан с ел. подпис. Писмото се изпраща чрез СЕОС.

Съдържа интегрирани файлови приложения и хипервръзки към документи.

Мотивирано предложение -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;
Задание за изработване на СПУП -1 бр. оригинал и 1 бр. копие за архива на СОС;
Опорен план - 1 бр. оригинал и 1 бр. копие 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

Г-Н ЦВЕТОМИР ПЕТРОВ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СТОЛИЧНИЯ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ

ДОКЛАД

от

арх. Богдана Панайотова главен архитект на Столична община
Направление „Архитектура и градоустройство“ СО

ЗА: Разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – Специализиран подробен устройствен план (СПУП) – План за застрояване (ПЗ) за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КKKP в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-604/21.03.2025г. от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД с искане за разрешаване изработването на специализиран ПУП – план за застрояване за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КKKP в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

Към заявлението са приложени: скица, издадена от СГKK – гр. София за ПИ с идентификатор **80409.5911.1**, документ за собственост, становище с изх. № **482-2568/14.03.2025г.** от РИОСВ – гр. София по чл. **125**, ал.7 от ЗУТ, пълномощно, задание по чл. **125** от ЗУТ, графична част – опорен план и мотивирано предложение за изработване на СПУП-ПЗ за добив на полезни богатства- от находище (баластриера) „Чепинци“.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № **ЕС-Г-52/31.07.2025**

г., т. 27 от дневния ред ОЕСУТ е дал становище, като предлага да се издаде административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП с условие коректно да се запише устройствената зона.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. 131, ал. 1 и ал. 2, т. 1 от ЗУТ, а именно от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД, в качеството си на концесионер на находище „Чепинци“ и собственик на ПИ с идентификатор 80409.5911.1 по КККР, попадащ в териториалния обхват на концесията, което се доказва с представените документ за собственост и скици.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съот-ветната територия. В заданието е обоснована необходимостта от из-работването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община. Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разре-шението по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-10 от 16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотът попада в неурегулирана територия.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план и съответно за одобряване на задание е от компетенциите на Столичен общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

С допускане изработването на специализиран подробен устройствен план – план за застрояване ще се определят параметрите на застрояване за реализиране на временни строежи, свързани с осъществяване на дейността по концесията и реализацията на инвестиционния процес. След изтичане срока на действие на концесията за добив, временните строежи и съоръжения се премахват. СПУП е основание и за промяна предназначението на земята по ЗОЗЗ.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. процесният имот е разположен в устройствена зона „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ, при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО може да се приложи устройствена зона „Зона на градски паркове и градини за далекоперспективно развитие“ (Зпд), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предвид горното е налице основание за одобряване на

специализиран ПУП - план за застрояване на основание чл. 54, ал. 6 и чл. 111, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

С оглед на гореизложените мотиви, събраните в административното производство писмени доказателства и на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА; чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 3 и чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 54, ал. 6 от ЗУТ, устройствена категория по т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/31.07.2025 г., т. 27 от дневния ред, предлагам на Столичния общински съвет да вземе решение, с което да разреши изработване на проекта за подробен устройствен план и да одобри задание по чл. 125 от ЗУТ.

ВНОСИТЕЛ:

19.9.2025 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 Дирекция „ТП“

Изготвили:

инж. Марияна Недялкова /Главен експерт в отдел „УП“/

Калоян Керемидчиев /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: Разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план – Специализиран подробен устройствен план (СПУП) – План за застрояване (ПЗ) за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КККР в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-604/21.03.2025г. от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД с искане за разрешаване изработването на специализиран ПУП – план за застрояване за добив на полезни богатства в поземлен имот с идентификатор **80409.5911.1** по КККР в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

Към заявлението са приложени: скица, издадена от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатор **80409.5911.1**, документ за собственост, становище с изх. № **482-2568/14.03.2025г.** от РИОСВ – гр. София по чл. **125**, ал.7 от ЗУТ, пълномощно, задание по чл. **125** от ЗУТ, графична част – опорен план и мотивирано предложение за изработване на СПУП-ПЗ за добив на полезни богатства- от находище (баластриера) „Чепинци“.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-52/31.07.2025 г., т. **27** от дневния ред ОЕСУТ е дал становище, като предлага да се издаде административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП с условие коректно да се запише устройствената зона.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план е направено от заинтересувано лице по смисъла на чл. **131**, ал. **1** и ал. **2**, т. **1** от ЗУТ, а именно от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД, в качеството си на концесионер на находище „Чепинци“ и собственик на ПИ с идентификатор **80409.5911.1** по КККР, попадащ в териториалния обхват на концесията, което се доказва с представените документ за собственост и скици.

Заданието съдържа допълнителна информация за устройството на съот-ветната територия. В заданието е обоснована необходимостта от изработването на проекта на устройствен план и се съдържа обосновка

относно териториалния му обхват, вида му, сроковете и етапите за изработване, както и необходимата информация за съществуващото положение и за действащите за съответната територия устройствени схеми и планове.

Заданието отговаря на предвижданията на Общия устройствен план на Столична община. Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешение по чл. 124а, ал. 5 от ЗУТ.

С оглед на гореизложеното, заданието отговаря на законовите изисквания и е допустимо одобряването му.

Кадастралната карта за територията е одобрена със заповед № РД-18-10 от 16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотът попада в неурегулирана територия.

Разрешаване изработването на проект на подробен устройствен план и съответно за одобряване на задание е от компетенциите на Столичен общински съвет на основание чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ.

С допускане изработването на специализиран подробен устройствен план – план за застрояване ще се определят параметрите на застрояване за реализиране на временни строежи, свързани с осъществяване на дейността по концесията и реализацията на инвестиционния процес. След изтичане срока на действие на концесията за добив, временните строежи и съоръжения се премахват. СПУП е основание и за промяна предназначението на земята по ЗОЗЗ.

Съгласно ОУП на СО/2009 г. процесният имот е разположен в устройствена зона „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ, при изпълнение на чл. 15 от ЗУЗСО може да се приложи устройствена зона „Зона на градски паркове и градини за далекоперспективно развитие“ (Зпд), съгласно Приложението към чл.3, ал.2 от ЗУЗСО.

Предвид горното е налице основание за одобряване на специализиран ПУП - план за застрояване на основание чл. 54, ал. 6 и чл. 111, ал. 1 от ЗУТ.

Заявителят е пожелал да му бъде разрешено да възложи за своя сметка изработването на проекта за подробния устройствен план.

Направеното предложение е целесъобразно, налице са законовите основания за разрешаването му и е в съответствие с Общия устройствен план на Столична община.

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1, ал. 5 и ал. 7 от ЗУТ, чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, чл. 110, ал. 1, т. 3 и чл. 111, ал. 1 във връзка с чл. 54, ал. 6 от ЗУТ, устройствена категория по т. 44 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО и протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/31.07.2025 г., т. 27 от дневния ред

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

1. Разрешава да се изработи проект за подробен устройствен план при:

1.1. Териториален обхват – поземлен имот с идентификатор 80409.5911.1 по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, в обхвата на концесия на баластриера „Чепинци“, землище на с. „Чепинци“, район „Нови Искър“ Столична община.

1.2. Цел и задачи на проекта – Определяне параметрите на

застрояване за реализиране на временни строежи, свързани с осъществяване на дейността по концесията.

1.3. Вид на подробния устройствен план – специализиран ПУП – План за застрояване.

2. Одобрява задание за изработване на Специализиран подробен устройствен план – план за застрояване в териториалния обхват на ПИ с идентификатор **80409.5911.1** по КККР, неразделна част от настоящото решение.

3. Проектът да се изработи при спазване на заданието и на задължителните предписания, както следва:

По ОУП на СО – „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ, при изпълнение на чл. **15** от ЗУЗСО може да се приложи устройствена зона „Зона на градски паркове и градини за далекоперспективно развитие“ (Зпд), съгласно Приложението към чл. **3**, ал. **2** от ЗУЗСО.

Да се определят параметрите на застрояване в имота. Процедури по ЗОЗЗ.

При изработване на проекта следва да се спазват разпоредбите на ЗУТ, ЗУЗСО, Наредба **7/2003** г. за ПНУОВТУЗ и Наредба № **8/2001** г. за ОСУП на МРРБ.

Да се представи решение на МОСВ по указаните приложими процедури по ЗООС и ЗБР във връзка със защитените зони за птиците. В ПЗ да се постави таблица с параметри на застрояване.

4. Разрешава заявителят да изработи за своя сметка проекта за подробния устройствен план в обхвата и при спазване на изискванията по т. **3**.

5. Решението да се разгласи по реда на чл. **124б**, ал. **2** от ЗУТ с обявление, което се поставя на определените за това места в сградата на общината, района или кметството, както и на други подходящи места в съответната територия – предмет на плана, и да се публикува на интернет страницата на Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община.

6. Екземпляр от решението да се изпрати на кмета на район „Нови Искър“ за сведение и изпълнение.

7. На основание чл. **124б**, ал. **4** от ЗУТ решението не подлежи на оспорване.

Настоящото решение е прието на Заседание на Столичния общински съвет, проведено на **2025** г., Протокол № от **2025** г. 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“



Възстановим подпис

X

Милена Иванова

ДИРЕКТОР НА ДИРЕКЦИЯ
"ПНО"

Съгласували чрез АИСНАГ:

Арх. Наско Петков-вр. И.д. Директор дирекция „ТП“

Изготвили чрез АИСНАГ:

инж. М. Недялкова -Главен експерт в отдел „УП“

гл.юрк. К. Керемидчиев -Дирекция „ПНО“