



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-ГР00-603-[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 поземлени имоти с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащ в границите на концесионна площ по договор за предоставяне на концесия за добив на полезни богатства-строителни материали от находище (баластриера) „Чепинци“ и одобряване на задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

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 поземлени имоти с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащ в границите на концесионна площ по договор за предоставяне на концесия за добив на полезни богатства-строителни материали от находище (баластриера) „Чепинци“ и одобряване на задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

Към писмото са приложени:

1. Доклад;
2. Проект за решение;

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

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
6. Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52/31.07.2025 г., т. 28 от дневния ред



Доклад603.docx

1.



Проект за
решение.docx

2.



Мотивирано
предложение.pdf

3.



Задание.pdf

4.



Опорен план.pdf

5.

6. [Протокол на ОЕСУТ № ЕС-Г-52](#)

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=Zsb6o0lSX0I=>

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 поземлени имоти с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащ в границите на концесионна площ по договор за предоставяне на концесия за добив на полезни богатства-строителни материали от находище (баластриера) „Чепинци“ и одобряване на задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,

В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-603/21.03.2025 г. от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД с искане за разрешаване изработването на специализиран ПУП – план за застрояване за ПИ с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ – СО, собственост на заявителя, попадащ в териториалния обхват на договор за концесия за добив на подземни богатства – строителни материали от находище „Чепинци “ - СО.

Към заявлението са приложени: скици, издадени от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР, документи за собственост, графична част – опорен план и мотивирано предложение за изработване на СПУП-ПЗ за добив на полезни богатства от находище (баластриера) „Чепинци “.

Представени са задание по чл. 125 от ЗУТ и становище от РИОСВ-София за приложимата процедура по ЗООС и ЗБР.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението

по чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-52/31.07.2025г., т. 28 от дневния ред експертният съвет е предложил да се издаде административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установи от правна страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен уст-ройствен 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 идентификатори 80409.4662.11 и 80409.4663.10 по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащи в териториалния обхват на концесията, което се доказва с представените документи 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-18-10/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотите попадат в извънурбанизирана, 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 следва да 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. процесните имоти са разположени в устройствена зона при изпълнение на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО - Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2), съгласно т. 39 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 10%; максимален коефициент на интензивност 0,15; минимална озеленена площ 50% - предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове; максимална кота корниз

- съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в противен случай „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.

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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, 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. 28 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 поземлени имоти с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащ в границите на концесионна площ по договор за предоставяне на концесия за добив на полезни богатства-строителни материали от находище (баластриера) „Чепинци“ и одобряване на задание за проектиране по чл. 125 от ЗУТ.

Мотиви: В Направление „Архитектура и градоустройство“ на Столична община е постъпило заявление с вх. № САГ25-ГР00-603/21.03.2025 г. от „ХОЛСИМ КАРИЕРНИ МАТЕРИАЛИ“ АД с искане за разрешаване изработването на специализиран ПУП – план за застрояване за ПИ с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ – СО, собственост на заявителя, попадащ в териториалния обхват на договор за концесия за добив на подземни богатства – строителни материали от находище „Чепинци“ – СО.

Към заявлението са приложени: скици, издадени от СГКК – гр. София за ПИ с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР, документи за собственост, графична част – опорен план и мотивирано предложение за изработване на СПУП-ПЗ за добив на полезни богатства от находище (баластриера) „Чепинци“.

Представени са задание по чл. 125 от ЗУТ и становище от РИОСВ-София за приложимата процедура по ЗООС и ЗБР.

Заявителят е пожелал одобряването на заданието с разрешението по чл. 124а, ал. 1 и ал. 5 от ЗУТ.

Заявлението и мотивираното предложение са разгледани на заседание на ОЕСУТ, като съгласно протокол № ЕС-Г-52/31.07.2025г., т. 28 от дневния ред експертният съвет е предложил да се издаде административен акт за разрешаване изработване на проект за ПУП.

При горната фактическа обстановка се установи от правна

страна следното:

Заявлението за разрешаване изработването на проект за подробен уст-ройствен 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 идентификатори 80409.4662.11 и 80409.4663.10 по КKKP в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащи в териториалния обхват на концесията, което се доказва с представените документи 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-18-10/16.01.2012 г. на изпълнителния директор на АГКК.

Имотите попадат в извънурбанизирана, 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 следва да 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. процесните имоти са разположени в устройствена зона при изпълнение на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО - Зона за спорт и атракции, предимно в околградския район“ (Са2), съгласно т. 39 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване 10%; максимален коефициент на интензивност 0,15; минимална озеленена площ 50% - предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове; максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в противен случай „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.

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 Закона за местното самоуправление и местната администрация, 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

СТОЛИЧНИЯТ ОБЩНСКИ СЪВЕТ

РЕШИ:

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

1.1. Териториален обхват – поземлени имоти с идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, попадащ в границите на концесионна площ по договор за предоставяне на концесия за добив на полезни богатства-строителни материали от находище (баластриера) „Чепинци“;

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 идентификатори **80409.4662.11** и **80409.4663.10** по КККР в землището на с. Чепинци, район „Нови Искър“ СО, неразделна част от настоящото решение.

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

3.1. По ОУП на СО - При изпълнение на чл. 15, ал. 2 от ЗУЗСО - Зона за спорт и атракции, предимно в околорадския район“ (Са2), съгласно т. 39 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, с устройствени показатели: максимална плътност на застрояване **10%**; максимален коефициент на интензивност **0,15**; минимална озеленена площ **50%** - предимно за обособени зони за спорт и атракции в извънселищни територии и в рамките на градските паркове; максимална кота корниз - съгласно т. 5 от „Предназначение, основни и допълващи функции, ограничения и специфични изисквания“ за Урбанизирани територии, Приложение към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО, в противен случай „Земеделска зона“ (Ссб) – без промяна на предназначението на земеделските земи, застрояване, свързано с ползването им, се допуска при спазване

изискванията на ЗОЗЗ и ЗСПЗЗ.

3.2. 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 публикува на интернет страницата на Столична община – Направление „Архитектура и градоустройство“ (sofia-agk.com) на основание чл. 129, ал. 5 от ЗУТ.

6. 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.

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

8. 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

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

и

 Невалиден 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“