КОСТЕНЕЦ

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

2030 гр. Костенец, ул. Иван Вазов 2 тел/факс +359/142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

Р Б
ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 ТЕЛ.32-34
ИСХ.№ 08-02-159
06.07.2026 г.
гр.КОСТЕНЕЦ СОФ. ОБЛ.

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-В-01-26.2
06.07.2026 г.
2030 гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОСТЕНЕЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
ЙОРДАН АНГЕЛОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

ОТНОСНО: Разрешаване изработване на проект на подробен устройствен план – план за застрояване за поземлен имот с идентификатор 58863.59.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пчелин, местност „Дерето“, община Костенец.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация-Костенец е постъпило заявление с вх. №ТСУ-2060-10/19.06.2026 год. от Иван Димитров Петков, чрез пълномощника Димитър Иванов Младенов, с искане да бъде разрешено изработването на проект на Подробен устройствен план – план за застрояване /ПУП-ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 58863.59.6 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на село Пчелин, местност „Дерето“, с трайно предназначение на територията: Земеделска, с начин на трайно ползване „Ливада“, категория на земята: Седма, с площ на имота от 3319 м^2, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №164, том I, рег. №1759, дело №150 от 09.04.2025 год.

Намерението на заявителят е да преотреди начина на трайно ползване на земята с цел изграждане на жилищни сгради при следните показатели: устройствена зона – „Жм“; 60 % максимална плътност на застрояването – К инт 1,2; 40 % минимално озеленяване, Н<10 м и начин на застрояване – „е“- свободно.

С решение №К-4 от 14.05.2026 год. на комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ е утвърдена площадка за проектиране на обект „Жилищни сгради“, с която се засяга 3319 м^2 земеделска земя, седма категория, неполивна в поземлен имот с идентификатор 58863.59.6, собственост на Иван Димитров Петров, в землището на село Пчелин, местност „Дерето“, община Костенец.

Представено е положително становище с изх. №16816-271/09.01.2026 год. от РИОСВ – София, че за заявеното инвестиционно предложение не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС.

Съгласно чл.24, ал.1 от Закона за опазване на земеделските земи /ЗОЗЗ/, при влязло в сила решение за утвърждаване на окончателна площадка, заинтересованото лице, може да поиска разрешение за изработване на подробен устройствен план по реда на Закон за устройство на територията /ЗУТ/.

Съгласно разпоредбите на чл. 124а, ал. 1 от ЗУТ, разрешение за изработването на проект за подробен устройствен план за поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии, се дава с решение на Общински съвет, по предложение на Кмета на общината. Разпоредбата на чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ гласи, че с разрешенията по чл. 124 и чл. 124а се одобряват заданията по чл. 125.

Във връзка с гореизложеното, на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал.2 и чл.27, ал.3 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, чл. 110, ал.1, т.3, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от Закона за устройство на територията, предлагам Общински съвет-Костенец да вземе следното

Р Е Ш Е Н И Е:

1. На основание чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет-Костенец, одобрява задание и разрешава изработването на подробен устройствен план – план за застрояване – с устройствена зона „Жм“, за поземлен имот с идентификатор 58863.59.6 по КККР на село Пчелин, местност „Дерето“ при следните показатели:

- Устройствена зона – „Жм“;
- Плътност на застрояването /П застр./ - макс. 60%;
- Интензивност на застрояването /К инт/ - 1,2;
- Минимално озеленяване /П озел./ - 40%;
- Максимална кота корниз – 10 метра;
- Начин на застрояване – „е“-свободно.

2. Общински съвет–Костенец, възлага на Кмета на Община Костенец да предприеме последващи действия по изпълнение на настоящото решение, съгласно разпоредбите на ЗУТ, ЗОЗЗ и свързаната с тях нормативна уредба.

3. Изработването на проекта за ПУП-ПЗ да е изцяло за сметка на заявителя- Иван Димитров Петков

Приложение:

1. Заявление с вх. №ТСУ-2060-10/19.06.2026 год.;

2.Мотивирано предложение за ПУП-ПЗ и приложените към него документи.

Срок за изпълнение: • *30 дни*	**ИЗДАВАНЕ РАЗРЕШЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБНИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ** Уникален идентификатор на административната услуга 2060
Такса: • *40,90 евро/дка , но не по-малко от 76,69 евро* 3,319 дка 134,49 евро с кв. №2202/ 19.06.2026г.	Изпълнител: Отдел „Устройство на територията и опазване на околната среда“ Гл. архитект на община Костенец

З А Я В Л Е Н И Е

за разрешаване изработването на проект за изменение на ПУП

Правно основание: чл.124а, ал.5 и чл.150 от ЗУТ

1.От. —

(трите имена на физическото лице / наименование, ЕИК/Булстат и седалище на ЮЛ)

.....е.п... ...ч...

(пощенски код, област, община, град/село, кв., ул., №, бл., вх., ет., ап.)

2.От...

(трите имена на физическото лице / наименование, ЕИК/Булстат и седалище на ЮЛ)

Адрес на ФЗ / Седалище на ЮЛ: .....

.....

(пощенски код, област, община, град/село, кв., ул., №, бл., вх., ет., ап.)

3.От.....

(трите имена на физическото лице / наименование, ЕИК/Булстат и седалище на ЮЛ)

Адрес на ФЗ / Седалище на ЮЛ: .....

.....

(пощенски код, област, община, град/село, кв., ул., №, бл., вх., ет., ап.)

.....

(трите имена на пълномощника / представителя)

Адрес за кореспонденция: .....

.....

(пощенски код, област, община, град/село, кв., ул., №, бл., вх., ет., ап.)

Желая, да ми бъде разрешено да изработя проект за ПУП:

- o План за регулация и застрояване (ПРЗ);
- ☒ План за застрояване (ПЗ);
- o План за регулация (ПР);
- o Работен устройствен план (РУП);
- o Комплексен проект за инвестиционна инициатива (КПИИ);
- o Парцеларен план за техническа инфраструктура извън урбанизираната територия (ПП)

Долуподписаните, като собственици на:

- Поземлени имоти с идентификатори: № 58863.59.6 ....., № ....., № ....., № .....,
.....
по кадастралната карта на ...с. Пчелин....., община Костенец,

(за населени места с кадастрална карта)

моля /им/ да бъде разрешено изработването на проект за ПУП на ПЗ за жилищно строителство
.....
.....

Забележка: Срокът е в посочените дни, в случай че заявлението е комплектувано със съответните документи, срокът започва да тече от датата на отстраняване на не пълнотите или не редовностите.

Прилагат се документи, от които може да се направи обосновано предположение за наличие на правен интерес на заявителя /документ за собственост, съдебно удостоверение и т.н./. Приложения към заявлението: (да се отбележи със заграждане на номера, кои документи се представят, като всеки документ да бъде описан – оригинал или заверено копие)

1. Документи за собственост (друго вещно право);
2. Удостоверение за наследници, в случай че документът е на наследодател;
3. Актуална скица на имота/те/, издадена от компетентна институция (Общинска администрация или СГКК – Софийска област;
4. Задание по чл. 125 от ЗУТ.
5. Становище от РИОСВ, Министерство на културата, Басейнова дирекция и други институции (при необходимост);
6. Мотивирано предложение за ПУП (КПИИ);

7. Писмено съгласие на собствениците на съседните урегулирани поземлени имоти в които се **иска свързано ниско застрояване,** съгласно чл. 21, ал.4 от ЗУТ (при необходимост);
8. Предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи в случаите по чл. 17, ал.2 т.2 и 3 от ЗУТ.
9. Нотариално заверено пълномощно, в случай че заявлението се подава от пълномощник
10. Документ за платена такса, освен ако плащането е извършено по електронен път.

☐ Плащането е извършено по електронен път (*отбележете със знак ☒, когато плащането е извършено по електронен път*).

Забележка: Плащането на таксата може да се извърши на място в Общинска администрация – Костенец или по банкова сметка: „ЦКБ" АД, клон Костенец, Банков код (BIC): CECBBGSF, (IBAN): BG27CECB9790 8442 5498 00, код за вид плащане: 448001

Желая издаденият индивидуален административен акт да бъде получен:

☐ Лично от ЦАО

☐ Чрез лицензиран пощенски оператор на адрес: .....,

като декларирам, че пощенските разходи са за моя сметка, платими при получаването на акта за вътрешни пощенски пратки, и съм съгласен документите да бъдат пренасяни от оператора за служебни цели. Индивидуалният административен акт да бъде изпратен:

- като вътрешна препоръчана пощенска пратка;
- като вътрешна куриерска пратка;
- като международна препоръчана пощенска пратка.

☐ По електронен път на електронен адрес .....

Дата: 19.06.2026 г. ЗАЯВИТЕЛИ/: 1. .....
2. .....
3. .....

Заявлението може да се подаде:

- ***На място, лично или чрез упълномощен представител в „Център за административно обслужване", Общинска администрация – Костенец, гр. Костенец, ул. „Иван Вазов" № 2***
- ***Устно, като вашето искане ще бъде прието от служител в „Център за административно обслужване", Общинска администрация – Костенец, гр. Костенец, ул. „Иван Вазов" № 2, който писмено ще отбележи внасянето му. Исканията, внесени устно, се отразяват с протокол, който се подписва от заявителя и длъжностното лице, което го е съставило.***
- ***През уеб интерфейса на Системата на е-Връчване https://edelivery.egov.bg/ подписано с електронен подпис***

П Ъ Л Н О М О Щ Н О

Долуподписаният:

Да се снабдява от мое име с всякакъв вид необходими документи, молби и др. включително изготвяне на скици, схеми, данъчни оценки, да прави справки, да се снабдява с преписи, като за тези цели извършва всички изискуеми от закона правни и фактически действия, пред всички административни служби, органи на държавна и местна власт. Да подава и получава от мое име документи, да ни представлява и подписва пред ТД на НАП, пред всички Общини, Община Костенец, Общинските органи, Областна администрация, Служба по Кадастъра, АГКК, Съдии по Вписванията, Агенция по Вписванията, ДСИ, ЧСИ, Областни и Общински Служби „Земеделие" пред всички съдилища /районен, окръжен и др./, и където е необходимо за снабдяване със решения, скици, проекти, схеми, данъчни оценки, удостоверение по чл. 87 от ДОПК, удостоверение за липса на заведени изпълнителни дела, удостоверение за вписване, Удостоверение за липса на реституционни претенции по отношение на имот, отбелязване и заличаване /удостоверение за тежести/, удостоверение за актуален и административен адрес, удостоверения за актуване или деактуване за имоти, удостоверение за семейно положение, удостоверение за наследници, удостоверение за идентичност на имена, адрес и имот, да прави справки и се снабдява с преписи, всякакъв вид други удостоверения, заверени преписи от документи за собственост и строителна и проектна документация.

Настоящото пълномощно е **безсрочно.**

23.04.2025 г.

На 23.04.2025 г., НИКОЛИНА ЯНЧЕВА, нотариус в район РС СОФИЯ с рег. № 784 на Нотариалната камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:
ИВАН ДИМИТРОВ ПЕТРОВ, ЕГН: 8602166785 - Упълномощител
Рег. № 9621
Събрана такса:
Помощник-нотариус по заместване - Йордан Николов

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес
…80 189.03… лв.
Пропорц. такса: …631.45… лв.
Обикн. такса: …10.00… лв.
Доп. такса:…… лв.
Всичко:……641.45…… лв.
Сметка №…… от 2025 г.
Кв. № …… от 2025 г.

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. №……от 09.04.2025 г.
Акт № …… том …дело № ……/2025 г.
Партидни №№…… ……
Такса за вписване по ЗДТ:...80.19… лв.
Кв. № …… от 2025 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
……

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№ …164… том …I… рег.№ …1759… дело № …150… от 2025 г.

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на околната среда и водите
Регионална инспекция по околната среда и водите – София

Изх. № 16816-271
09.01. 2026 г.

ДО
Г-Н ДИМИТЪР МЛАДЕНОВ
УЛ. „ТАЙГА“ № 32
ГР. СОФИЯ

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на четири жилищни сгради“ в поземлен имот с идентификатор 58863.59.6, м. „Дерето“, с. Пчелин, община Костенец, Софийска област

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН МЛАДЕНОВ,

Във връзка с налична в Регионалната инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) – София документация за горецитираното инвестиционно предложение, която може да бъде приета като уведомление по чл. 10, ал. 1 от *Наредбата за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони (Наредбата за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.)*, на основание чл. 6а, т. 2 от същата наредба, Ви уведомявам:

Инвестиционното предложение попада в обхвата на чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС*.

Съгласно представената информация се предвижда изграждане на четири жилищни сгради на два или три етажа, в поземлен имот с идентификатор 58863.59.6, м. „Дерето“, с. Пчелин, община Костенец, Софийска област. Имотът е с площ 3319 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „Ливада“.

По данни на възложителя, сградата ще бъде захранена с вода от водопроводната мрежа. Битово-фекалните отпадъчни води ще се заустват в четири изгребни ями. Електроснабдяването ще се осъществява от електропреносната мрежа. Транспортният достъп до имота ще се осъществява посредством съществуващ път. Не се предвижда изграждане на нова пътна инфраструктура.

Така представеното инвестиционно предложение не попада в обхвата на Приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда, поради което инвестиционното предложение не подлежи на регламентираните с глава шеста от Закона процедури по оценка на въздействието върху околната среда.

Имотът предмет на инвестиционното предложение не попада в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии, както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие – защитени зони от мрежата „Натура 2000”. Най-близко разположената защитена зона е BG0000304 „Голак” за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна, обявена със Заповед № РД-1016/17.12.2020 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 16/2021 г.), намираща се на около 2,41 км от имота.

С оглед гореизложеното, отчитайки местоположението и характера на инвестиционното предложение, при реализацията му **няма вероятност** от отрицателно въздействие върху защитени зони от мрежата „Натура 2000", включително и върху най-близко разположената защитена зона.

В тази връзка и на основание чл. 2, ал. 2 от *Наредбата за ОС* Ви уведомявам, че **преценката** на компетентния орган за така заявеното инвестиционно предложение е, че **не** е **необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от *Наредбата за ОС*.**

Настоящото се отнася само за заявените параметри на инвестиционното предложение и не отменя необходимостта от получаване на съгласувания или разрешителни, предвидени в други закони и подзаконови нормативни актове.

При всички случаи на промяна в параметрите на инвестиционното предложение или на някои от обстоятелствата, при които е издадено настоящото писмо, възложителят е длъжен да уведоми незабавно РИОСВ – София за промените.

С уважение,

РУМЯНА МАРИНОВА
За директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София
Съгласно Заповед за заместване № РД – 97/24.09.2021 г.

гр. София 1618, п.к. 332, бул. „Цар Борис III" № 136, ет.10
Деловодство: 0887 804 533; Зелен тел.: (+359 2) 856 51 52; e-mail: riosv@riew-sofia.org

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция „Земеделие" – София област
КОМИСИЯ по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ

Препис-извлечение
Протокол № 4
14.05.2026г.

Р Е Ш Е Н И Е
№ К-4
от 14.05.2026г.

***ЗА*: Промяна предназначение на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка за трасета за проектиране**
КОМИСИЯ по чл.17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ
Р Е Ш И:

I. На основание чл. 22, ал.1 от ЗОЗЗ и чл. 32, ал.1 от ППЗОЗЗ утвърждава площадка и трасета за проектиране на обекти, както следва:

2. Утвърждава площадка за проектиране на обект: **"Жилищни сгради"**, с която се засяга **3319 кв.м** земеделска земя, **седма** категория, неполивна, в имот с идентификатор **58863.59.6,** собственост на **Иван Димитров Петров** в землището на с. **Пчелин**, м."**Дерето**", община **Костеннец**, София област, при граници, посочени в приложената скица.

Решението може да бъде обжалвано при условията и по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Решението за утвърждаване на окончателна площадка за проектиране на обект, губи правно действие, ако след изтичане на една година от влизането в сила на подробния устройствен план, заинтересованото лице не направи искане за промяна предназначението на земята.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИСИЯТА: /п/
/П. Димов/

СЕКРЕТАР НА КОМИСИЯТА: /п/
/инж. М. Мирчева/

Решението е влязло в сила

Вярно !
ММ /ГДАР

гр. София 1000, бул. "Витоша" №4, ет.6; https://www.mzh.government.bg/ODZ-Sofiaoblast/bg/Home.aspx
тел:(+3592) 419 70 20, e-mail: odzg_sfoblast@mzh.government.bg

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

ВИД НА ПЛАНА:Подробен устройствен план-План за застрояване
ОБЕКТ НА ПЛАНИРАНЕ: ПИ *58863.59.6, с.Пчелин, община Костенец.*
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Иван Димитров Петров

Основание за изготвяне на заданието:
1.Чл. 124а, ал. 7 от ЗУТ.
2.Предприети процедури по промяна на отреждането в „За жилищно строителство" и определяне на допустимото застрояване.

С настоящото задание за изготвяне на Подробен устройствен план – план за застрояване на ПИ *58863.59.6, с.Пчелин, община Костенец*, се възлага изготвяне на ПУП – ПЗ при спазване на следните изисквания:

1.С ПУП – ПЗ да се предвиди обособяване на устройствена зона„Жм", с обхват ограничен от границите на **ПИ *58863.59.6, с.Пчелин, община Костенец*.**

2. Поземлен имот предмет проект за ПУП се намира в землището на ***с.Пчелин, община Костенец***, като от изток, запад и юг граничи с улица от регулационния план на с.Пчелин и земеделски път от останалите страни със земеделски земи и дере. Проектът за ПУП – ПЗ да се съобрази с наличието на транспортен достъп, санитарнохигиенните, противопожарни и екологични изисквания.

3.Да бъдат спазени нормативните изисквания за отстояние на основното застрояване на имотните граници за този вид устройствена зона („Жм") и от транспортна инфраструктура, като се определят ограничителни линии на застрояване на имота.Имота да бъде отреден за строителство на „За жилищно строителство "

4.С проекта да се предвиди бъдещото застрояване на имота да бъде с височина до 10.00 м., като същото да бъде свободно.

5.Да се предвидят следните показатели на застрояване:
1.Плътност на застрояване (П заст.) – 60%
2.Интензивност на застрояване (К инт.) – 1,2
3.Минимална озеленителна площ (П озел.) – 40%

Иван Димитров Петров...