ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

2030 гр. Костенец, ул. Иван Вазов 2 тел/факс +359742/3234,2308

e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 ТЕЛ.:32-34
ИЗХ.№ 08-02-207
18.08.2026 г.
Гр.КОСТЕНЕЦ СОФ. ОБЛ.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОСТЕНЕЦ

РБ
ОБЩИНСКИ СЪВЕ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№06-В-01-343
18.08.2026 г.
2030 гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

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 18561.503.729 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Горна Василица, местност „Гумнището“, община Костенец.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация-Костенец е постъпило заявление с вх. №ТСУ-2060-14/27.07.2026 год. от Ивайло Аспарухов Найденов, с искане да бъде разрешено изработването на проект на подробен устройствен план – план за застрояване /ПУП-ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 18561.503.729 по кадастралната карта и кадастралните регистри /КККР/ на село Горна Василица, местност „Гумнището“, попадащ в територия по §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ, с начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“, с площ на имота от 996 м^2, съгласно нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №34, том III, рег. №4487, дело №395 от 05.092025 год.

Намерението на заявителят е да преотреди земята с цел изграждане на жилищна сграда, 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-9 от 16.12.2025 год. на комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ е утвърдена площадка за проектиране на обект „Жилищна сграда“, с която се засяга 996 м^2 земеделска земя, седма категория, неполивна в поземлен имот с идентификатор 18561.503.729, собственост на Ивайло Аспарухов Найденов, в землището на село Горна Василица, местност „Гумнището“, община Костенец.

Представено е положително становище с изх. №7746-6117/22.05.2026 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 проект на подробен устройствен план – план за застрояване – с устройствена зона „Жм“, за поземлен имот с идентификатор 18561.503.729 по КККР на село Горна Василица, местност „Гумнището“ при следните показатели:

- Устройствена зона – „Жм“ – за жилищно застрояване;
- 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. На основание чл.124а, ал.5 от ЗУТ, изработването на проекта за ПУП-ПЗ да е изцяло за сметка на собственика на поземления имот - Ивайло Аспарухов Найденов.

Приложение:

1. Заявление с вх. №ТСУ-2060-14/27.07.2026 год.;

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

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 с кв. №2426 27.07.2026 г.*

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 на ПУП

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

1. Байло .....

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

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 Парцеларен план за техническа инфраструктура извън урбанизираната територия (ПП)

Долуподписаните, като собственици на:

- Поземлени имоти с идентификатори: № 18561.503.729, № ....., № ....., № .....,

.....

по кадастралната карта на Горна Вълчица,

община Костенец,

(за населени места с кадастрална карта)

моля /им/ да бъде разрешено изработването на проект за ПУП на План за застрояване на имотна граница

.....

.....

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 ;

7. Решение на комисия по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗООЗ;
8. 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);
9. Предварителен договор за прехвърляне на собственост с нотариално заверени подписи в случаите по чл. 17, ал.2 т.2 и 3 от ЗУТ.
10. Нотариално заверено пълномощно, в случай че заявлението се подава от пълномощник
11. 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: 24.07.2026 ЗАЯВИТЕЛ/И/: 1. [redacted]

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***

Нотариална такса по ЗННД
Удостоверяван материален интерес
…2000.00…. лв.
Пропорц. такса: ….56.50…… лв.
Обикн. такса: ……10.00…… лв.
Доп. такса: …… лв.
Всичко:……66.50……лв.
Сметка №…… от 2025 г.
Кв. № …… от 2025 г.

Вписване по ЗС / ПВ
Служба по вписванията
Вх. рег. №……от 05.09.2025 г.
Акт № …. том ……дело №……/2025 г.
Партидни №№…… ……
Такса за вписване по ЗДТ:..10.00…… лв.
Кв. № …… от 2025 г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
……

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№ …34… том …III … рег.№ …4487….. дело № …395… от 2025 г.

[redacted]

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2191561-29.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **18561.503.729**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Горна Василица**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-139/05.08.2022 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Горна Василица**

Местност: **"ГУМНИЩЕТО"**

Площ: **996 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

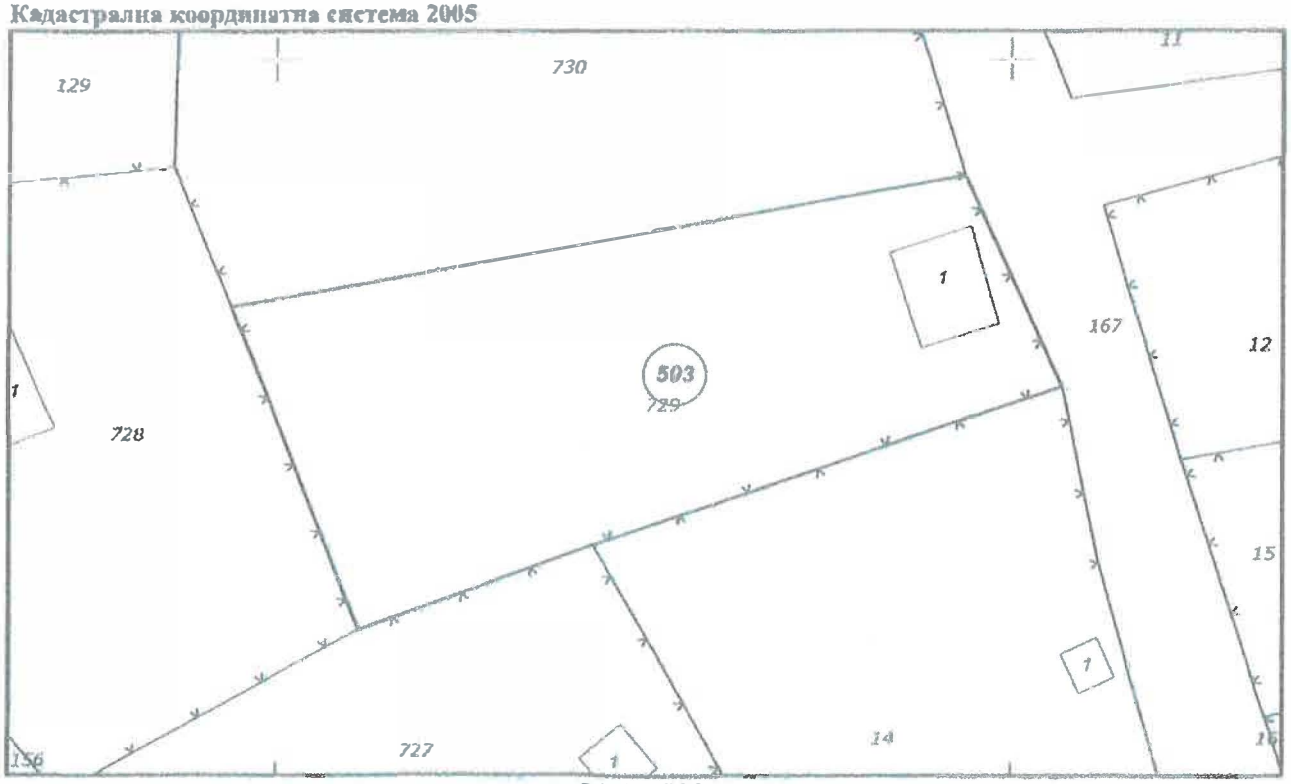
Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **17, квартал: 448**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **18561.503.167, 18561.503.14, 18561.503.730, 18561.503.728, 18561.503.727**

Скица **№15-2191561-29.09.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-730634-17.09.2025 г.**
Код за достъп: **h7a2e5cf97ca**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР
София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG • WWW.CADASTRE.BG

Собственици по данни от КРНИ:

ИВАЙЛО АСПАРУХОВ НАЙДЕНОВ

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 10, том 12, рег. 2789, дело 2396 от 05.09.2025г., вписан в Служба по вписвания - гр. Ихтиман

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

Имотът попада в следните зони на ограничение: **няма данни**

Сгради, които попадат върху имота:

1. Сграда **18561.503.729.1:** застроена площ **39 кв.м,** брой етажи **1,** предназначение: **Жилищна сграда - еднофамилна**

Скица **№15-2191561-29.09.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-730634-17.09.2025 г.**
Код за достъп: **b7a2e5ef97ca**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
29.09.2025 16:31:45

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

Изх. № Y-Y6-6414
22.12.2026 г.

ДО
Г-Н ИВАЙЛО НАЙДЕНОВ
УЛ. „5-007“ № 7
ГР. СОФИЯ

Относно: Инвестиционно предложение за „Пристрояване и надстрояване на еднофамилна жилищна сграда“ в поземлен имот с идентификатор 18561.503.729, м. „Гумнището“, с. Горна Василица, община Костенец

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН НАЙДЕНОВ,

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 инвестиционното предложение предвижда пристрояване и надстрояване на жилищна сграда в поземлен имот с идентификатор 18561.503.729, м. „Гумнището“, с. Горна Василица, община Костенец. Имотът е с площ 996 кв. м, с трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „За друг вид застрояване“.

По данни на възложителя, сградата ще се водоснабдява от съществуващата водопроводната мрежа. Отпадъчните води ще се отвеждат в нова изгребна яма. Електрозахранването на обекта е предвидено от съществуващата електропреносна мрежа. Достъпът до имота е осигурен от съществуваща улица.

Така представеното инвестиционно предложение не попада в обхвата на Приложения № 1 и 2 на Закона за опазване на околната среда (ЗООС), 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. 16/23.02.2021 г.), изм. и доп. със Заповед № РД-14-61/13.08.2024 г. на министъра на околната среда и водите (ДВ, бр. 70/20.08.2024 г.), отстояща на 0,9 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.

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 № 6
21.07.2026г.

Р Е Ш Е Н И Е
№ К-6
от 21.07.2026г.

***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:

6. Утвърждава площадка за проектиране на обект: **"Жилищна сграда"**, с която се засяга **996 кв.м** земеделска земя, **седма** категория, неполивна, в имот с идентификатор **18561.503.729** (§4 от ПЗР на ЗСПЗЗ), собственост на **Ивайло Аспарухов Найденов** в землището на с. **Горна Василица**, м."**Гумнището**", община **Костенец**, 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 15309.161.475, м. „Гумнището“, с. Горна Василица, община Костенец
ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Ивайло Аспарухов Найденов

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

С настоящото задание за изготвяне на Подробен устройствен план – план за застрояване на поземлен имот с идентификатор 15309.161.475, м. „Гумнището“, с. Горна Василица, 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 с идентификатор 15309.161.475, м. „Гумнището“, с. Горна Василица, община Костенец.

2. Поземлен имот предмет проект за ПУП се намира в землището на с. Горна Василица, община Костенец, като от север, запад и юг граничи с земеделски земи и със земеделски път от изток.
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 ниско жилищно застрояване”

4.С проекта да се предвиди бъдещото застрояване на имота да бъде ниско – 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%

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:

. ...../

Ивайло

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

София 1618, кв.Павлово, ул.Мусала №1
тел.:02/955 45 40, факс: 02/955 53 33
ACAD@CADASTRE.BG · WWW.CADASTRE.BG

СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2191561-29.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **18561.503.729**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Горна Василица**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-139/05.08.2022 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК**

Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: **няма извършено изменение на КККР със заповед**

Адрес на поземления имот: **с. Горна Василица**

Местност: **"ГУМНИЩЕТО"**

Площ: **996 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **За друг вид застрояване**

Категория на земята при неполивни условия: **0**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **17, квартал: 448**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 500

Съседи: **18561.503.167, 18561.503.14, 18561.503.730, 18561.503.728, 18561.503.727**

Скица **№15-2191561-29.09.2025 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-730634-17.09.2025 г.**
Код за достъп: **b7a2e5ef97ca**