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.:02-34
ИЗХ.№ 08-02-269
14.10. 2026 г.
Гр.КОСТЕНЕЦ СОФ. ОБЛ.

Р Б
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
гр.КОСТЕНЕЦ
ВХ.№ 06-В-01-132
14.10. 2026 г.
2030 гр.КОСТЕНЕЦ СОФ.ОБЛ.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОСТЕНЕЦ

П Р Е Д Л О Ж Е Н И Е
ОТ
ЙОРДАН АНГЕЛОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

ОТНОСНО: Разрешаване изработване проект на подробен устройствен план – план за застрояване на поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Костенец.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация-Костенец е постъпило заявление с вх. с вх. №ТСУ-2060-17/07.10.2026 год. от „АНЕЛИ СОЛАР“ ЕООД“ с ЕИК 207856419, с адрес на управление: град София, район Младост, ж.к. Младост 1А, бл.564, вх.1, ет.1, ап.4, с управител Мария Иванова Сълова, чрез пълномощник Виолета Димова Попова с искане да бъде разрешено изработването на проект на Подробен устройствен план – план за застрояване /ПУП-ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735 по кадастралната карта и кадастралните регистри на град Костенец, трайно предназначение на територията „Земеделска“, с начин на трайно ползване „Пасище“, категория на земята 8, с площ на имота от 2276 м^2, доказващ собствеността си с нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №155, том III, рег. №5225, дело №491 от 31.10.2024 год.

Внесеното мотивирано предложение е за разрешаване изработване на проект на ПУП-ПЗ с цел изграждане на фотоволтаична електро централа – при следните показатели:

- Устройствена зона – „Пп“ - за фотоволтаична електроцентрала;
- Плътност на застрояването /П застр./ - макс. 80%;
- Интензивност на застрояването /К инт/ < 2,5;
- Минимално озеленяване /П озел./ - 20%;
- Начин на застрояване – „д“- свързано в два съседни имота,

съгласно изискванията на чл.25 от Наредба № 7 от 22 декември 2003 год. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Към мотивираното предложение са представени:

- решение №СО-14-ЕО/2026 год. от РИОСВ-София, да не се извършва екологична оценка;

- задание по чл.125 от Закон за устройство на територията /ЗУТ/;

- решение №К-5 от 23.06.2026 год. за промяна предназначение на земеделски земи за неземеделски нужди и утвърждаване на площадка за трасета на проектиране на комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ.

С писмо с рег. №РД-12-02-900-3/03.08.2026 год. на Директора на ОД „Земеделие“ София област е посочено, че решение №К-5 от 23.06.2026 год. комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ е влязло в сила и не е изгубило правно действие.

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 ЗУТ.

В изпълнение на 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.

Настоящето заявление е адресирано до Кмета на Община Костенец, който в изпълнение на служебните си задължения го внася в общинския съвет-Костенец за вземане на решение по компетентност.

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, във връзка с чл.24, ал.1 от Закона за опазване на земеделските земи, предлагам Общински съвет-Костенец да разгледа и приеме следното

Р Е Ш Е Н И Е :

1. Общински съвет-Костенец, одобрява задание и разрешава, изработването на проект на подробен устройствен план – план за застрояване – с устройствена зона „Пп“, за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735 по КККР на град Костенец, при следните показатели:

- Устройствена зона – „Пп“ - за фотоволтаична електроцентрала;
- Плътност на застрояването /П застр./ - макс. 80%;
- Интензивност на застрояването /К инт/ < 2,5;
- Минимално озеленяване /П озел./ - 20%;
- Начин на застрояване – „д“- свързано в два съседни имота

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 - „АНЕЛИ СОЛАР“ ООД“.

Приложение:

1. Заявление с вх. №ТСУ-2060-17/07.10.2026 год.;

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

№ 1367

София, 01.10.2026 г.

Административният съд - София Област - V състав, в закрито заседание в състав:

СЪДИЯ: МИЛКА ВАРНОВА - ИТОВА

Като разгледа докладваното от съдия МИЛКА ВАРНОВА - ИТОВА административно дело № 20267020701365 / 2026 г., за да се произнесе взе предвид следното:

Производството по делото е образувано по жалба на "Анели Солар"ЕООД чрез адв. Анна Петкова срещу мълчалив отказ на Общински съвет Костенец да се произнесе по заявление с вх. № ТСУ-2060-12/08.07.2026г. за одобряване на задание и разрешаване изработването на проект за подробен устройствен план-план за застрояване ПУП-ПЗ за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735 по КККР на гр.Костенец.

Постъпила е молба от "Анели Солар"ЕООД чрез адв. Анна Петкова, с която изрично заявява, че оттегля подадената жалба.

Съдът счита, че с оглед направеното оттегляне на жалбата е десезиран с искане за произнасяне по оспорения административен акт, поради което счита, че производството по делото ще следва да се прекрати на основание чл.159, т.8 от АПК вр. с чл.155 от АПК.

Водим от горното и на основание чл.159, т.8 от АПК вр. с чл.155 от АПК, Административен съд София област

О П Р Е Д Е Л И :

ПРЕКРАТЯВА производството по адм.д.№1365/2026г. по описа на АССО с оглед направеното оттегляне на оспорването от жалбоподателя "Анели Солар"ЕООД.

Определението подлежи на обжалване пред ВАС в 7-дн. срок от получаване на съобщението за изготвянето му.

СЪДИЯ:

406

КОСТЕНЕЦ

[redacted]

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
ПОЩ.КОД 2030 Тел.:32-34
РЕГИСТРАЦИОНЕН ИНДЕКС И ДАТА
ПСУ-2060-16 | 07.10.2026г.
СРОК ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ

ДО
КМЕТА НА
ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

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* 92,89 евро	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. ...ЕИК 207856419 - Управителание, ЕИК/Булстат и седалище на ЮЛ) Мария Иванова чрез Виолета Димова Топева - пълномощник

Адрес на ФЗ / Седалище на ЮЛ: .....

(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, град/село, кв., ул., бл., вх., ет., ап.) адр. Виолета Топчиева

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

- ● План за регулация и застрояване (ПРЗ);
- ○ План за застрояване (ПЗ);
- ○ План за регулация (ПР);
- ○ Работен устройствен план (РУП);
- ○ Парцеларен план за техническа инфраструктура извън урбанизираната територия (ПП)

Долуподписаните, като собственици на:

- Поземлени имоти с идентификатори: № 38902.500.2735, № ....., № ....., № .....,
.....
по кадастралната карта на ....гр.а. Костенец....., община Костенец,

(за населени места с кадастрална карта)

моля /им/ да бъде разрешено изработването на проект за ПУП на
.....ПУП-ПРЗ за ПИ 38902.500.2735 гр. Костенец.....
.....с цел смяна на предназначението за обект на.....
...енергетиката – фотоволтаична електроцентрала.....

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 ЗОЗЗ;
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:

Дата: 06.10.2026 ЗАЯВИТЕЛ/И/: 1. .....

2. ..... пълномощник

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***

ПЪЛНОМОЩНО

Главния архитект на Община Костенец; Община Костенец; "Електрохолд България"; „Водоснабдяване и канализация" ЕООД – София област; "Топлофикация София" ЕАД; Регионална инспекция по околната среда и водите (РИОСВ) - София; Районна служба "Пожарна безопасност и защита на населението" – Костенец; Басейнова дирекция „Източнобеломорски район" - Пловдив; „Напоителни системи" ЕАД – клон София; „Столична регионална здравна инспекция"; РУ Костенец; „Виваком България" ЕАД; „Областна дирекция земеделие" - София; Министерство на земеделието и храните; Комисия за земеделските земи;
Агенцията за устойчиво енергийно развитие и всички други органи на власт и дружества, включително експлоатационни дружества, във връзка с процедура за ПУП-ПРЗ за смяна на предназначението на поземлен имот
38902.500.2735 в УПИ за електропроизводство, гр. Костенец.

Упълномощените имат право да подават и получават удостоверения, становища и други документи с изходни данни за проектиране.

Във връзка с горните правомощия – да съставят, подписват, представят и получават от името на Мария Иванова Сълова предварителни договори с експлоатационните дружества и всякакви документи, свързани с реализирането на предоставените права.

Упълномощените нямат право да се разпореждат с имота или с части от него.

.....

Мария ....

На 10.02.2025 г., АН
удостоверявам подпи
МАРИЯ ИВАНОВА С
АНЕЛИ СОЛАР ЕОО
Рег. № 1398

РАЦА с рег. № 77
ислав
ощник - нот
заместващ

ДЕКЛАРАЦИЯ

в качеството му на собственик на поземлен имот 38902.500.2735, гр. Костенец

с настоящото

ДЕКЛАРИРА, ЧЕ ДАВА ДОБРОВОЛНО СЪГЛАСИЕ

да се проектира подробен устройствен план (ПУП-ПРЗ) със сключено застрояване на границата между 38902.500.2735 и 38902.500.2736.

ВЕНЦИСЛАВ ВАСИЛЕВ
помощник - нотариус
по заместване

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

Препис-извлечение
Протокол № 5
23.06.2026г.

Р Е Ш Е Н И Е
№ К-5
от 23.06.2026г.

ОТНОСНО: 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 ЗООЗ
Р Е Ш И:

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

3. **Утвърждава площадка** за проектиране на обект: **"Фотоволтаична електроцентрала"**, с която се засяга **2276 кв.м** земеделска земя, **осма** категория, **неполивна**, в имот с идентификатор **38902.500.2735,** собственост на **"АНЕЛИ СОЛАР" ЕООД** в землището на гр. **Костенец**, , община **Костенец**, София област, при граници, посочени в приложената скица.

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КОМИ
/П. Дамов/

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

Подпис.....
Име Ива Тодорова
Дата 29.06.2026г.

Решението е влязло в сила

Вярно !
ММ /ГДАР

РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
Министерство на земеделието и храните
Областна дирекция „Земеделие" – София област

3.8.2026 г.

X РД-12-02-900-3/03.08.2026
рег. №

Подписано от: Denitsa Yordanova Stoyanova

ДО
ЙОРДАН АНГЕЛОВ
КМЕТ НА
ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ
СОФИЯ ОБЛАСТ

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН АНГЕЛОВ,

Във връзка с постъпило писмо в Областна дирекция „Земеделие" – София област, с вх. № РД-12-02-900-2/03.08.2026г. относно влязли в сила 4 броя Решения съгласно чл.24, ал.1 от ЗОЗЗ на Комисията по чл. 17, ал.1, т.1 от ЗОЗЗ, с които се утвърждават площадки и трасета за проектиране на обекти , Ви информирам следното:

Решение **№ К-4/14.05.2026г., т.2** за обект: „Жилищни сгради" в имот с идентификатор 58863.59.6, с. Пчелин, общ. Костенец

- Решение № К-4/14.05.2026г., т.2. е постановено на 14.05.2026 г.
- Решението е обявено на интернет страницата на инспекцията на 27.05.2026 г.
- Оригинал на решението е предоставен на възложителя на 09.06.2025 г.
- В законоустановения срок и до момента в Областна дирекция „Земеделие" – София област няма постъпили жалби по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид гореизложеното, следва да се приеме, че посоченото Решение е влязъл в сила административен акт и към днешна дата не е загубило правно действие.

Решение **№ К-5/23.06.2026г., т.6** за обект: „Складова сграда" в имот с идентификатор 24894.112.34, с. Долна Василица, общ. Костенец

Решение № К-5/23.06.2026г., т.6. е постановено на 23.06.2026 г.

- Решението е обявено на интернет страницата на инспекцията на 29.06.2026 г.
- Оригинал на решението е предоставен на възложителя на 29.06.2025 г.
- В законоустановения срок и до момента в Областна дирекция „Земеделие" – София област няма постъпили жалби по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид гореизложеното, следва да се приеме, че посоченото Решение е влязъл в сила административен акт и към днешна дата не е загубило правно действие.

Решение **№ К-5/23.06.2026г., т.2** за обект: „Фотоволтаична електроцентрала“ в имот с идентификатор 38902.500.2736, гр. Костенец, общ. Костенец

- Решение № К-5/23.06.2026г., т.2 е постановено на 23.06.2026 г.
- Решението е обявено на интернет страницата на инспекцията на 29.06.2026 г.
- Оригинал на решението е предоставен на възложителя на 29.06.2025 г.
- В законоустановения срок и до момента в Областна дирекция „Земеделие“ – София област няма постъпили жалби по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид гореизложеното, следва да се приеме, че посоченото Решение е влязъл в сила административен акт и към днешна дата не е загубило правно действие.

Решение **№ К-5/23.06.2026г., т.3** за обект: „Фотоволтаична електроцентрала“ в имот с идентификатор 38902.500.2735, гр. Костенец, общ. Костенец

- Решение № К-5/23.06.2026г., т.3 е постановено на 23.06.2026 г.
- Решението е обявено на интернет страницата на инспекцията на 29.06.2026 г.
- Оригинал на решението е предоставен на възложителя на 29.06.2025 г.
- В законоустановения срок и до момента в Областна дирекция „Земеделие“ – София област няма постъпили жалби по реда на Административнопроцесуалния кодекс.

Предвид гореизложеното, следва да се приеме, че посоченото Решение е влязъл в сила административен акт и към днешна дата не е загубило правно действие.

X

Петко Димов
Директор на ОД "Земеделие" Софияобласт
Подписано от: Lachezar Yordanov Simonov

ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Заместван от: .....
със Заповед №: РД-04-83/31.07.26г.

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

№15-1391707-23.08.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **38902.500.2735**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на гр. **Костенец**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-136/05.08.2022 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: **гр. Костенец**

Площ: **2276 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

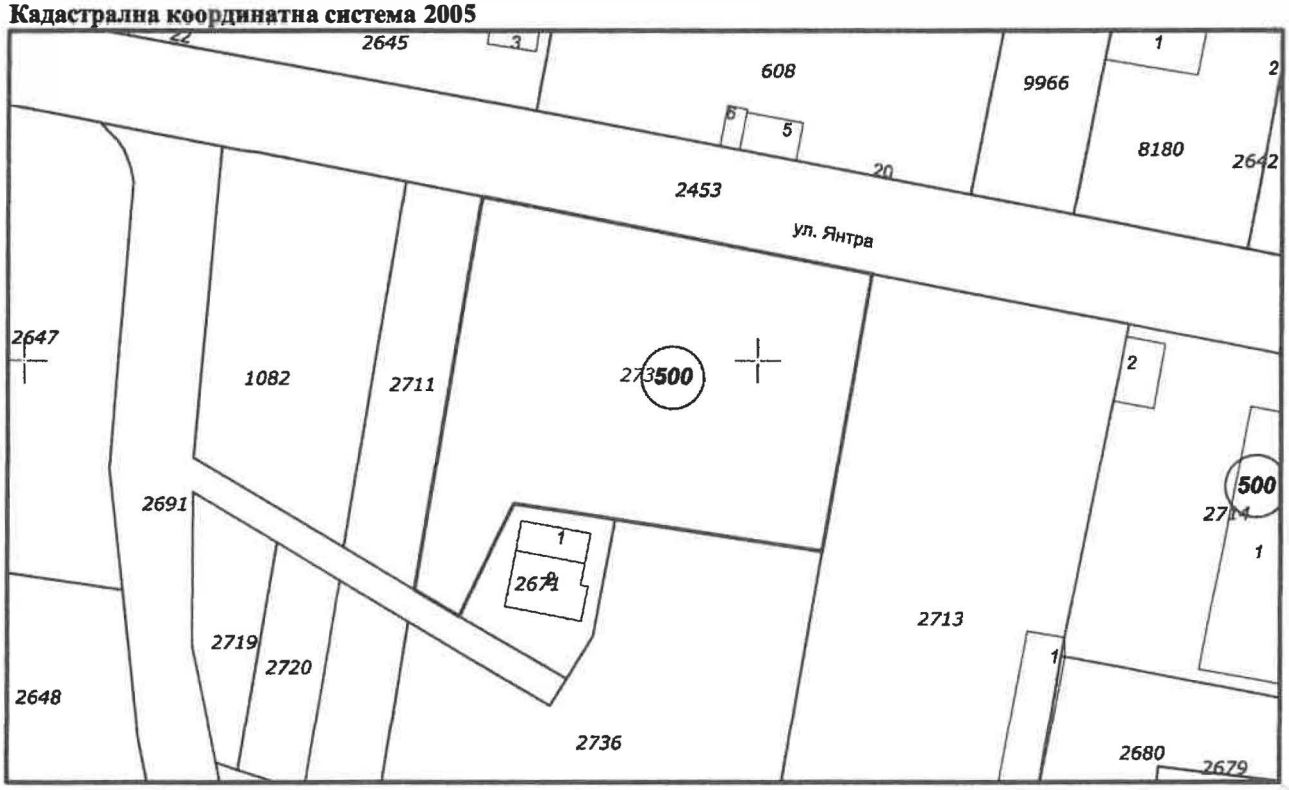
Начин на трайно ползване: **Пасище**

Категория на земята при неполивни условия: **8**

Предишен идентификатор: **38902.500.2712**

Номер от предходен план: **089003**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 1000

Съседи: **38902.500.2453, 38902.500.2713, 38902.500.2671, 38902.500.2691, 38902.500.2711, 38902.500.2736**

Скица **№15-1391707-23.08.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-661639-21.08.2025 г.**
Код за достъп: **843e13d317cd**

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:

207856419, "АНЕЛИ СОЛАР" ЕООД

Няма данни за идеалните части

Нотариален акт № 47, том XII, рег. 2983, дело 2524 от 31.10.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Списък на координатите на точките, определящи границите на поземления имот

Кадастрална координатна система 2005

№ на точка	X [m]	Y [m]
1	4687811.84	363815.47
2	4687822.37	363762.41
3	4687768.65	363753.42
4	4687764.99	363759.53
5	4687775.38	363764.38
6	4687780.42	363766.81
7	4687778.87	363776.80
8	4687778.28	363780.66
9	4687773.91	363808.88

Скица **№15-1391707-23.08.2025 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-661639-21.08.2025 г.**
Код за достъп: **843e13d317cd**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
23.08.2025 02:16:53

ЗАДАНИЕ

за изработка на ПУП-ПРЗ за ПИ 38902.500.2735, гр. Костенец

/по реда на чл. 125 (във връзка с чл. 124а, ал. 5) от ЗУТ/

1. ЦЕЛ И ЗАДАЧИ НА ПРОЕКТА

Възложител на проекта е „АНЕЛИ СОЛАР“ ЕООД.

По действащите планове за регулация и застрояване ПИ 38902.500.2735, гр. Костенец е неурегулиран. Трайното предназначение на територията е земеделска осма категория пасище, с площ 2276 м2. Проектът предвижда урегулиране на имота с цел смяна на предназначението за обект на енергетиката – фотоволтаична електроцентрала. Изграждането на ФЕЦ е с цел производство на електроенергия. Регулацията се предвижда да съвпадне с кадастралната карта, одобрена със заповед № РД-18-136/05.08.2022 г. Новите устройствени показатели ще са за зона Пп (предимно промишлена).

Електроцентралата ще преобразува слънчевата радиация в електрическа енергия, чрез монокристални двустранни фотоволтаични модули. Фотоволтаичните панели ще бъдат върху метална конструкция, монтирана чрез набиване на носещите стълбове в земята на дълбочина около 70см. За постигане на обща инсталирана мощност до 196 kWp, ще бъдат монтирани около 280 бр. фотоволтаични модули, генериращи постоянно напрежение. Модулите ще бъдат с единична мощност 700W тип „Luxor Solar, LUXOR 700W // SMG, LX-700TC-M/132/N-TYPE/BIFACIAL/FS35/GG/SW/16B/1500V, N-TYPE TOPCON BIFACIAL GLASS GLASS“.

В имот 38902.500.2671 има изграден трансформаторен пост, в който има монтиран трансформатор. Инсталацията ще се свърже с този трансформатор, който ще преобразува напрежението от инверторите – 0,4kV, в напрежение - 20kV с подходящи параметри за свързване към електроразпределителната мрежа на „Електроразпределителни мрежи Запад“ АД.

Транспортният достъп ще се осъществи от ул. „Янтра“ – второстепенна улица, с идентификатор 38902.500.2453, общинска публична собственост, граничещ с имота от север.

2. ИЗХОДНИ ДАННИ

При проектирането на ПУП-ПРЗ ще се използват следните изходни данни:

- извадка от актуалната кадастралната карта;
- извадка от действащия кадастрален и регулационен план на гр. Костенец в обхвата на разработката;

Във връзка с възможността за смяна на предназначението е съобразена информацията от следните документи:
- предпроектно проучване от „Електроразпределителни мрежи Запад“АД;
- удостоверение за поливност;
- акт за категоризация;
- решение на РИОСВ за преценка за ОВОС.

3. СРОКОВЕ И ЕТАПИ

3.1 Срок

Срокът за изработване на проекта е един месец от датата на възлагането със заповед за допускане за изработване на ПУП и получаване на изходните данни.

3.2 Етапи

Проектът за ПУП-ПРЗ ще се изработи във фаза окончателен проект.

4. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ

Проектът ще съдържа:

4.1 Текстова част - обяснителна записка

4.2 Графична част - проект за ПУП-ПРЗ

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ВИОЛЕТА ДИМОВА ПОПОВА
Рег. № 05365

Изготвил ..... дата 2026 г. ... подпис .....
/ арх. Виолета Попова /

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

Изх. № 7640-2802
...06..10..32026 г.

ДО
Г-ЖА МАРИЯ СЪЛОВА
УПРАВИТЕЛ
НА „АНЕЛИ СОЛАР“ ЕООД
ЧРЕЗ
Г-ЖА ВИОЛЕТА ПОПОВА
УЛ. „ТРАПЕЗИЦА“ № 6, ВХ. Б, ЕТ. 3
ГР. ВРАЦА

Относно: Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735, гр. Костенец, община Костенец, Софийска област с цел промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди с конкретно предназначение на територията „за обект на енергетиката – фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ)“

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО СЪЛОВА,

Във връзка с внесена в Регионалната инспекция по околната среда и водите – София преписка и на основание чл. 15, т. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредбата за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.) приложено Ви предоставям **Решение № СО – 14 – ЕО/2026 г.** на директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка на горепосочения ПУП-ПРЗ.

Съгласно горепосочената разпоредба от Наредбата за ЕО, е необходимо да **обявите решението в 3-дневен срок от получаването** му чрез страницата на възложителя в интернет и/или по друг подходящ начин, като предоставите в РИОСВ – София информация за извършеното обявяване.

Обръщам Ви внимание, че на основание чл. 29, ал. 3 от Наредбата за ЕО следва да уведомите РИОСВ – София в 14-дневен срок след одобряването/приемането/утвърждаването на плана, включително за оповестяване на одобрението/приемането/утвърждаването

Приложение: Решение № СО – 14 – ЕО/2026 г.

С уважение,

ИНЖ. ИРЕНА НЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

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

РЕШЕНИЕ № СО – 11 – ЕО/2026 г.

за преценяване на необходимостта от извършване на екологична оценка

На основание чл. 85, ал. 4 и 5 от Закона за опазване на околната среда (ЗООС), чл. 4, т. 2 и чл. 14, ал. 1 и 2 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми (Наредба за ЕО, ДВ, бр. 57/2004 г., изм. и доп.), чл. 31, ал. 4 и 6 от Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), чл. 37, ал. 4 във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1от 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 (Наредба за ОС, ДВ, бр. 73/2007 г., изм. и доп.), представена писмена документация от възложителя по чл. 8а, ал. 1 и 2 от Наредбата за ЕО и по чл. 10, ал. 1 и 2 от Наредбата за ОС, както и получено становище от Регионална здравна инспекция – Софийска област

Р Е Ш И Х

да не се извършва екологична оценка на Подробен устройствен план – план за регулация и застрояване (ПУП-ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735, гр. Костенец, община Костенец, Софийска област с цел промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди с конкретно предназначение на територията „за обект на енергетиката – фотоволтаична електроцентрала (ФЕЦ)“, при прилагането на който **няма вероятност** да се окаже значително отрицателно въздействие върху околната среда и човешкото здраве

Възложител: „АНЕЛИ СОЛАР“ ЕООД, ЕИК: 207856419, седалище и адрес на управление: гр. София, ж.к. „Младост“ 1А, бл. 564, вх. 1, ет. 1, ап. 4

Характеристика на плана: Съгласно представената информация и документация, с проекта на ПУП-ПРЗ за поземлен имот с идентификатор 38902.500.2735, с. Костенец, община Костенец се предвижда промяна на предназначението на имота с цел последваща реализация на инвестиционно предложение за „Изграждане на фотоволтаична електрическа централа (ФЕЦ) с обща инсталирана мощност 196 kWp“.

Имотът, предмет на плана, е с площ 2276 m^2, трайно предназначение на територията „Земеделска“ и начин на трайно ползване „Пасище”.

С ПУП-ПРЗ за имота се предвиждат следните показатели за устройство и застрояване:

- Устройствена зона – Предимно производствена (Пп);
- Максимална плътност на застрояване – 80%;
- Коефициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 2,5;
- Минимална озеленена площ – 20%;
- Максимална височина (кота корниз) – 15 m.

Предвидената с плана електроцентрала ще преобразува слънчевата радиация в електрическа енергия, чрез монокристални двустранни фотоволтаични модули. Фотоволтаичните панели ще бъдта монтирани върху метална конструкция, монтирана чрез набиване на носещи стълбове в земята на дълбочина около 70 cm. За постигане на планираната обща инсталирана мощност до 196 kWp се предвижда да бъдат монтирани около 280 бр. фотоволтаични

косвено унищожаване/увреждане на местообитанията и видовете, предмет на опазване в най-близко разположената защитена зона.

7. При реализацията на настоящия план спрямо одобрените до момента други инвестиционни предложения, планове, програми и проекти, няма вероятност от натрупване на отрицателни кумулативни въздействия върху природните местообитания и местообитанията на видовете, предмет на опазване в защитените зони.
8. Територията, предмет на ПУП-ПРЗ, не засяга защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии.
9. В изпълнение на изискванията на чл. 13, ал. 5 от Наредбата за ЕО, постъпилото искане по образец съгласно Приложение № 4 на същата наредба е оповестено на интернет страницата на РИОСВ – София. Към настоящия момент няма постъпили становища/възражения/мнения от засегната общественост.
10. Съгласно становище на Регионална здравна инспекция (РЗИ) – Софийска област, с изх. № 10-96-3/09.02.2026 г., инвестиционното намерение, предмет на ПУП-ПРЗ, може да се осъществи.
11. Прилагането на устройствения план не е свързано с трансгранично въздействие върху околната среда, предвид местоположението на засегната територия.

Настоящото решение да не се извършва екологична оценка не отменя задълженията на възложителя за изпълнение на изискванията на ЗООС, други специални закони и подзаконови нормативни актове, и не може да служи като основание за отпадане на отговорността съгласно действащата нормативна уредба.

На основание чл. 88. ал. 6 от Закона за опазване на околната среда, Решението губи правно действие, ако в срок 5 години от влизането му в сила не е одобрен съответният план.

На основание чл. 88. ал. 7 от Закона за опазване на околната среда, при промяна на възложителя и/или преди изменение на плана възложителят, съответно новият възложител трябва да уведоми своевременно РИОСВ – София.

Решението може да бъде обжалвано чрез директора на Регионална инспекция по околната среда и водите – София в 14-дневен срок от съобщаването му пред министъра на околната среда и водите или пред съответния Административен съд съобразно правилата за подсъдност по чл. 133, ал. 1 или ал. 2 от Административнопроцесуалния кодекс.

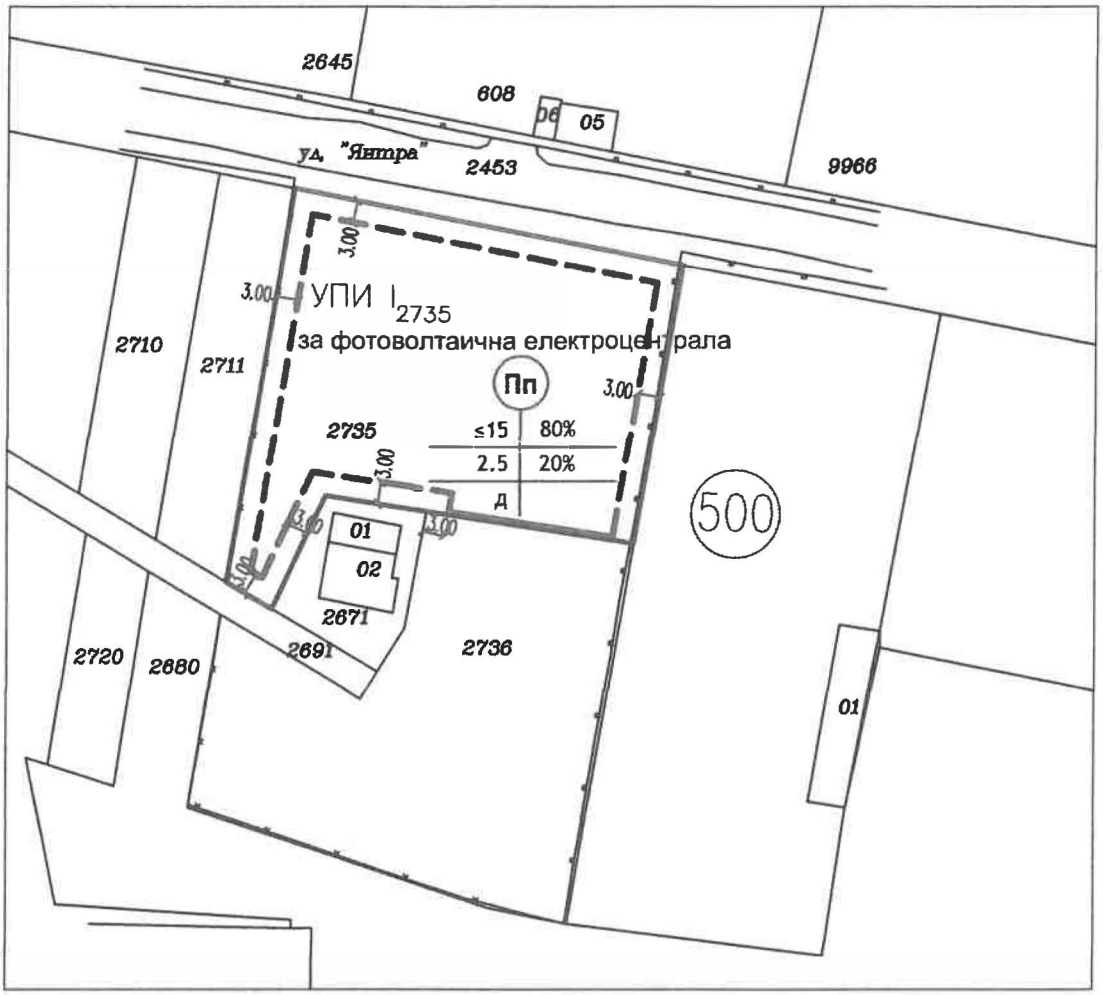
Дата 05.03.2026

МИНИСТЕРСТВО НА ОКОЛНАТА СРЕДА И ВОДИТЕ • РИОСВ • РЕГИОНАЛНА ИНСПЕКЦИЯ

ИНЖ. ИРЕНА ПЕТКОВА
Директор на Регионална инспекция по околната среда и водите – София

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

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ПУП-ПРЗ
ПИ 38902.500.2735, гр. Костенец



М 1:1000

Възложител: .....
/Мария Иванова Сълова,
управител на „АНЕЛИ СОЛАР" ЕООД /

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ВИОЛЕТА ДИМОВА ПОПОВА
65

Изработил: 2025 .....
/арх. В. Попова/