ИНА КОСТЕНЕЦ
2030 гр. Костенец , ул. Иван Вазов 2 тел/факс +3597142/3234;2308
e-mail: kostenetz_adm@kostenetz.com, www.kostenetz.com

С ЛИЦЕ КЪМ ХОРАТА

08-02-312/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 14:24:35 +02'00'

06-В-01-482/18.11.2026г.

YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Digitally signed by YORDANKA BOYKOVA PASHALIYSKA Date: 2026.11.18 14:26:45 +02'00'

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ
НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ
ГРАД КОСТЕНЕЦ

ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ОТ
ЙОРДАН АНГЕЛОВ - КМЕТ НА ОБЩИНА КОСТЕНЕЦ

ОТНОСНО: Разрешаване изработване проект на подробен устройствен план – план за застрояване на поземлен имот с идентификатор 58863.38.10 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пчелин.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,

В Общинска администрация-Костенец е постъпило заявление с вх. №ТСУ-2060-18/16.11.2026 год. от Лалка Стоянова Стоева с искане да бъде разрешено изработването на проект на подробен устройствен план – план за застрояване /ПУП-ПЗ/ за поземлен имот с идентификатор 58863.38.10 по кадастралната карта и кадастралните регистри на село Пчелин, местност „Куруджа дере“ с трайно предназначение на територията „Земеделска“, с начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята 9, с площ на имота от 5450 м^2. Заявителката доказва правото си на собственост с нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот №35, том III, рег. №4056, дело №384 от 04.09.2024 год.

Внесеното мотивирано предложение е за разрешаване изработване на проект на ПУП-ПЗ за изграждане на два броя жилищни сгради, хоби работилница и басейн – при следните показатели:

- Устройствена зона – „Жм“ - за жилищно строителство;
- Плътност на застрояването /П застр./ - макс. 60%;
- Интензивност на застрояването /К инт/ < 1,2;
- Минимално озеленяване /П озел./ - 40%;
- Начин на застрояване – „е“- свободно,

съгласно изискванията на чл.19 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 представили:

- положително становище от РИОСВ-София с изх. №8455-6602/02.06.2026 год., че за заявеното инвестиционно предложение не е необходимо провеждане на процедура по реда на глава втора от Наредбата за ОС;

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

- решение №К-8 от 06.10.2026 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.

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 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

2022
Име и фамилия:
Дата: 18.11.'26г.

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 „Жм“, за поземлен имот с идентификатор 58863.38.10 по КККР на село Пчелин, местност „Куруджа дере“ с трайно предназначение на територията „Земеделска“, с начин на трайно ползване „Нива“, категория на земята 9, с площ на имота от 5450 м^2 при следните показатели:

- Устройствена зона – „Жм“ - за жилищно строителство;
- Плътност на застрояването /П застр./ - макс. 60%;
- Интензивност на застрояването /К инт/ < 1,2;
- Минимално озеленяване /П озел./ - 40%;
- 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 - Лалка Стоянова Стоева.

Приложение:

1. Заявление с вх. №ТСУ-2060-18/16.11.2026 год.;

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

YORDAN KIRILOV ANGELOV
Digitally signed by YORDAN KIRILOV ANGELOV
Date: 2026.11.18 10:28:15 +02'00'

ЙОРДАН АНГЕЛОВ
Кмет на Община Костенец

Изготвил: Росица Лекова
Главен специалист „ТСУ“

ROSITSA IVANOVA LEKOVA
Digitally signed by ROSITSA IVANOVA LEKOVA
Date: 2026.11.18 13:28:05 +02'00'

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОД

2022

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* 5,45дка	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.

(трите имена на физическото лице / наименование, ЕИК/Булстат и 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: .....

Телефон: 0882554441

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

- o План за регулация и застрояване (ПРЗ);
- X 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: № 58863.38.10 по кадастралната карта на село Пчелин, община Костенец,

(за населени места с кадастрална карта)

моля /им/ да бъде разрешено изработването на проект за ПУП на ПЗ за 2 бр. жилищни сгради

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 16.11.2026 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***

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 № 8
06.10.2026г.

Р Е Ш Е Н И Е
№ К-8
от 06.10.2026г.

***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: **" Два броя жилищни сгради, лоби, работилница и басейн "**, с която се засяга **5450 кв.м** земеделска земя, **девета** категория, неполивна, в имот с идентификатор 58863.38.10, собственост на **Лалка Стоянова Стоева** в землището на с. **Пчелин**, м."**КУРУДЖА ДЕРЕ**", 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 площадка за проектиране на об , губи п авно действие ако след от влизан обния ст ойствен 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 връчено на :

Дата 5.11.2026

Решението е влязло в сила

Вярно !
ММ /ГДАР

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

Изх. №. 8455-6602
...02...06.... 2026 г.

ДО
Г-ЖА ЛАЛКА СТОЕВА
УЛ. „КОКИЧЕ“ № 28
ГР. КОСТЕНЕЦ – 2030

Относно: Инвестиционно предложение за „Изграждане на две жилищни сгради и хоби работилница за ръчно изработени изделия“ в поземлен имот с идентификатор 58863.38.10, с. Пчелин, община Костенец

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО СТОЕВА,

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 с инвестиционното предложение се предвижда изграждане на две жилищни сгради, всяка една с площ до 150 м^2, хоби работилница с площ до 80 м^2 и малък басейн под 100 м^3 в поземлен имот с идентификатор 58863.38.10, с. Пчелин, община Костенец. Имотът е с площ 5450 м^2, с трайно предназначение на територията: „Земеделска“ и начин на трайно ползване „Нива“.

По данни на възложителя водоснабдяването ще се осъществява от водопроводната мрежа. Отпадъчните води ще се заустват в изгребна яма. Електроснабдяването ще се осъществява от електропреносната мрежа. Транспортният достъп до имота ще се осъществява през поземлен имот с идентификатор 58863.62.47, представляващ селскостопански, горски, ведомствен път.

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.

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.), намираща се на около 5,04 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,

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

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

№15-239192-17.02.2026 г.

Поземлен имот с идентификатор **58863.38.10**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Пчелин**, общ. **Костенец**, обл. **София**, одобрени със **Заповед №РД-18-143/05.08.2022 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. Пчелин, с.о. Пчелин**

Местност: **"КУРУДЖА ДЕРЕ"**

Площ: **5450 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

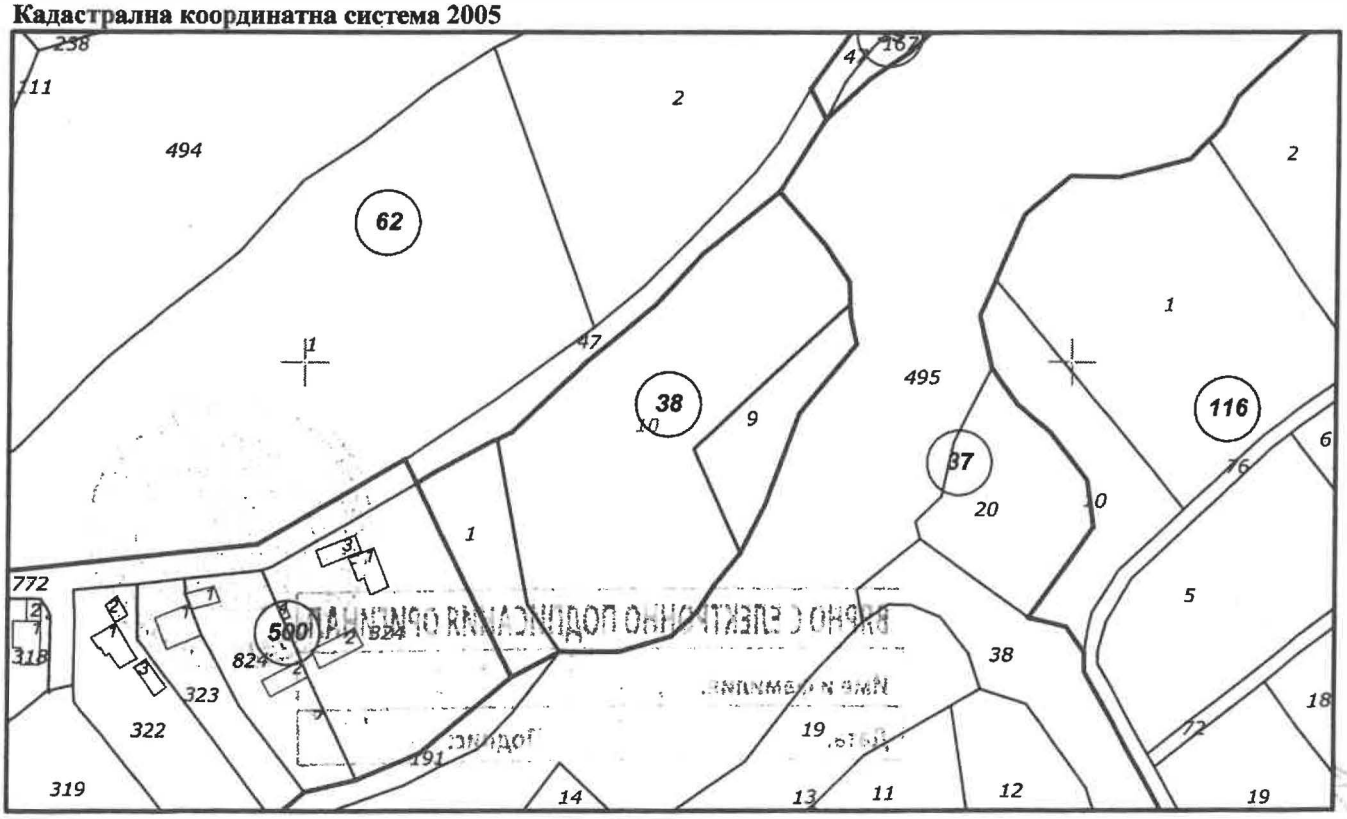
Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **9**

Предишен идентификатор: **58863.38.8; 58863.38.2**

Номер от предходен план: **038008,038002**

Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: **58863.37.191, 58863.37.495, 58863.62.47, 58863.38.1, 58863.38.9**

Скица **№15-239192-17.02.2026 г.**,
издадена въз основа на
Заявление **№01-113389-17.02.2026 г.**
Код за достъп: **a77608619215**

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:

ЛАЛКА СТОЯНОВА СТОЕВА

площ 2950 кв. м от правото на собственост
Нотариален акт № 109, том IX, рег. 2329, дело 1940 от 04.09.2024г., вписан в Служба по вписванията гр.Ихтиман
площ 2500 кв. м от правото на собственост
Нотариален акт № 10, том XIV, рег. 3281, дело 2824 от 14.02.2025г., 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**

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР * СЛУЖБА ЗВКИ СОФИЯ ОБЛАСТ

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ
Име и фамилия: Л. Стоилова
Дата: 17.02.2026 Подпис:

Скица **№15-239192-17.02.2026 г.,**
издадена въз основа на
Заявление **№01-113389-17.02.2026 г.**
Код за достъп: **a77608619215**

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
17.02.2026 09:50:30

ГЕОМАПС ИНЖЕНЕРИНГ ЕООД
геодезия, кадастър, проектиране, устройствено планиране
email: hristov@geomaps.bg тел: +359 896 85 72 71
web: geomaps.bg

ОБЕКТ: ПУП- ПЗ за съществуващ ПИ 58863.38.10 област София, община Костенец, с. Пчелин, с.о. Пчелин, м. КУРУДЖА ДЕРЕ (земеделска територия) на основание: чл.125 от ЗУТ с образуване на урбанизирани проектни: ПИ 58863.38.11 с площ: 3037 кв. м , ПИ 58863.38.12 с площ: 2413 кв. м,

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЛАЛКА СТОЯНОВА СТОЕВА

ИЗПЪЛНИТЕЛ: „ГЕОМАПС ИНЖЕНЕРИНГ“ ЕООД

МОТИВИРАНО ПРЕДЛОЖЕНИЕ ПУП - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

на основание: чл. 125 от ЗУТ

ПРОЕКТАНТ ППП /КИИП/.....
/инж. Иво Христов/

ПРОЕКТАНТ ППП /КАБ/.....
/арх. Христофор Христов/

Дата: IX, 2026

ЗАДАНИЕ

за изготвяне на ПУП- ПЗ
по чл. 125 от ЗУТ

Настоящото задание е на основание чл.125 от ЗУТ за изготвяне на ПУП- ПЗ за съществуващ ПИ 58863.38.10 област София, община Костенец, с. Пчелин, с.о. Пчелин, м. КУРУДЖА ДЕРЕ (земеделска територия) на основание: чл.125 от ЗУТ с образуване на урбанизирани проектни: ПИ 58863.38.11 с площ: 3037 кв. м и ПИ 58863.38.12 с площ: 2413 кв. м.

I. Данни за имота:

- Имотите са собственост на : Лалка Стоянова Стоева съгласно нотариален акт за продажба: 35 от 2024 год, ТОМ III, РЕГ. № 4050, ДЕЛО № 384 за 2.950 дк вписване в Служба по вписванията гр .Ихтиман ,вх .рег. № 2329 от 04.09.2024г.Акт № 109 том IX дело 1940 от 2024 г.

- Данни за собственика/възложителя/: Лалка Стоянова Стоева жив.гр.София,ж.к.Красна поляна I -ва част. №13 ет.18, ап.86

- Лице за връзка: Лалка Стоянова Стоева тел: +359886767770

- Местоположение- имот ПИ 58863.38.10 област София, община Костенец, с. Пчелин, с.о. Пчелин, м. КУРУДЖА ДЕРЕ . Поземленият имот граничи със : №58863.38.47 /улица от урбанизирана територия/, №58863.38.9, №58863.38.13, всички земеделски земи №58863.38.495 горска територия

- В границите на поземленитя имот ПИ 58863.38.10 да се образуват урбанизирани проектни: ПИ 58863.38.11 с площ: 3037 кв. м и ПИ 58863.38.12 с площ: 2413 кв. м. по плана на с. Пчелин, общ. Костенец, обл. Софийска.

- Ограничения на ползване-няма
- Координатна система- 2005

- Екологични ограничения - не засяга територии със статут на защитени по смисъла на Закона за защитени територии / обн. ДВ, бр.133/11.11.1998 год., както и защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие / обн. ДВ, *бр.77 / 09.082002* год. На територията инвестиционното предложение няма данни за наличие на местообитания на защитени видове от флората и фауната. Не се очаква инвестиционното предложение да предизвика промени в биологичното разнообразие.
- Излаз на общински път-има ,улица на с.Пчелин
- Наличие на ОУП или други устройствени планове за този район- няма такива
- Опорен план — геодезическо заснемане на имота приложеният КВС със координати на чупките на имота в К.С: 2005

II. Искани характеристики на предстоящия за изготвяне ПУП-ПЗ:

- Цел на ПУП-ПЗ: Промяна предназначението на имота с цел изграждане на жилищни сгради
- Предназначение на имота — жилищно строителство
- Устройствена зона — Жм
- Плътност на застрояване — 60 %
- Максимална етажност-1-3
- Интензивност на застрояване КИНТ-1,2
- Начин на застрояване-свободно
- Минимална озеленена площ-40%

III. Техническа инфраструктура:

- Схема за захранване с вода за питейни и битови нужди ще се направи след становище на ВиК София област за захранване от уличния водопровод на с.Пчелин в окончателния проект.
- Отвеждане и обработка на отпадни води-с изгребни ями

- Схема за захранването с ел.енергия да бъде направена след становище на електроразпределителното дружество от ел.мрежата ниско напрежение на селото в окончателния проект.

IV. Изисквания към обема и съдържанието на ПУП-ПЗ:

- Изработения проект да е съобразен с нормативните изисквания на ЗУТ и Наредба №7 "За правила и норми за устройство на отделните видове територии и устройствени зони".
- Същия да се изработи в три екземпляра в срок от 30 кал.дни след връчване на настоящото задание.

Възложител:

ЛАЛКА СТОЯНОВА СТОЕВА

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ПУП-ПЗ се разработва на основание чл. 125 ЗУТ въз основа на ОПОРЕН ПЛАН, изработен за целта на проекта.

С проекта земеделски имот се преотрежда в „урбанизирана територия“, в която се обособяват два проектни имота с отреждане за “ жилищно строителство“.

Предвижда се устройствена зона „Жм“ със свободно застрояване до 10 м., плътност на застрояване до 60% и КИНТ -1,2.

Имотите се намират в землището на с. Пчелин- на границата с урбанизираната територия, в непосредствена близост до съществуваща улична регулация (пътна мрежа) и техническа инфраструктура.

- Схема за захранване с вода за питейни и битови нужди ще се направи след становище на ВиК София област за захранване от уличния водопровод на с.Пчелин в окончателния проект.
- Отвеждане и обработка на отпадни води-с изгребни ями
- Схема за захранването с ел.енергия ще бъде направена след становище на електроразпределителното дружество от ел.мрежата ниско напрежение на селото в окончателния проект.

ПАРАМЕТРИ НА ЗАСТРОЯВАНЕ:

1. Пл. застр. / плътност на застрояване- 60%
2. Кинт / интензивност на застрояване- 1,2
3. П озел / минимална озеленена площ - 40%
4. начин на застрояване - свободно
5. ниско строителство- кота корниз до10 метра

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

ПИ		11	12
Площ на имота 2		3037	2413
Допустимо застрояване			
Застроена площ м2	до	1822	1447
РЗП м2	до	3644	2895
К инт		1,2	
Пл застр .		60%	

П озел / минимална озеленена площ 40% , като една трета е дървесна растителност.

За проектните имоти са спазени изискванията на чл.19, ал(1), т.4 ЗУТ (най-малко 16 м лице и 500 кв.м повърхност)

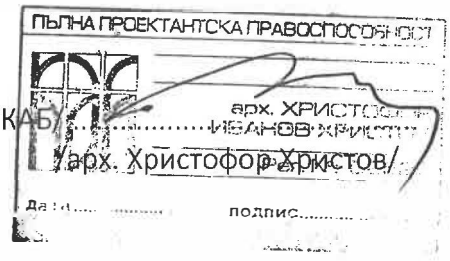
За осигуряване на автомобилен достъп на проектите имоти се предвижда черен път с трайна настилка.

Образуват се:

ПРОЕКТНИ ПИ:	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩ (кв.м)
58863.38.11	за жилищно строителство	3037
58863.38.12	за жилищно строителство	2413

Проекта е изработен в съответствие с Наредба №8 - „За обема и съдържанието на устройствените схеми и планове" №8 – ОСУСП!

ПРОЕКТАНТ ППП /КАБ/



Нотариална такса по ЗННД	Вписване по ЗС / ПВ
Удостоверяван материален интерес	Служба по вписванията
…… 14 000.00 …… лв.	Вх. рег. №…2329…от 04.09.2024 г.
Пропорц. такса: …… 192.50 …… лв.	Акт № 109 том IX дело № 1940/2024 г.
Обикн. такса: …… 10.00 …… лв.	Партидни №№ 73744
Доп. такса: …… лв.	Такса за вписване по ЗДТ:…14.00… лв.
Всичко:……202.50 …… лв.	Кв. № …… от 2024 г.
Сметка №…… от 2024 г.	СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА
Кв. № …… от 2024 г.	……

Нотариус № 48 Румен ГЕНЕВ Район на действие от ЛУДИМАН Република България

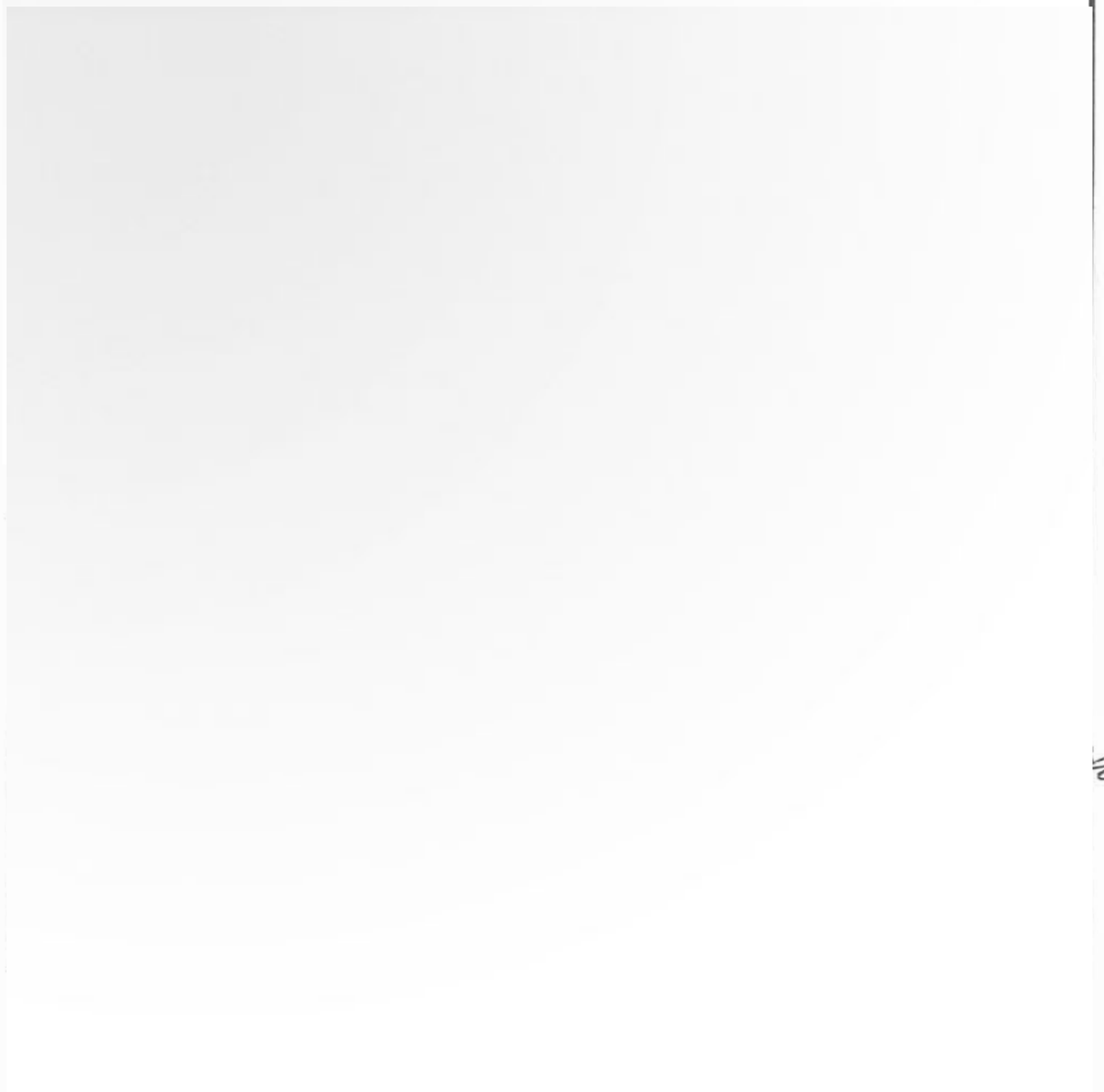
Гражданин по вписванията Служба по вписванията

НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№ …35… том …III… рег.№ …4056… дело № …384… от 2024 г.





Нотариална такса по ЗННД Удостоверяван материален интерес ……2000.00…… лв. Пропорц. такса:…… лв. Обикн. такса:……10.00…… лв. Доп. такса:…… лв. Всичко:……66.50…… лв. Сметка №…… от 2025 Кв. № …… от 2025	Вписване по ЗС / ПВ Служба по вписванията Вх. рег. №…3281…от 14.02.2025 г. Акт №10… том XIV…дело №1824/2025 г. Партидни №№…36856…… Такса за вписване по ЗДТ:…10.00… лв. Кв. № …… от 2025 г. СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА ……

Нотариус № 485 Румен ГЕНЕВ Район на действие Р.С. ИХТИМАН Република България

АГЕНЦИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА Служба по вписванията

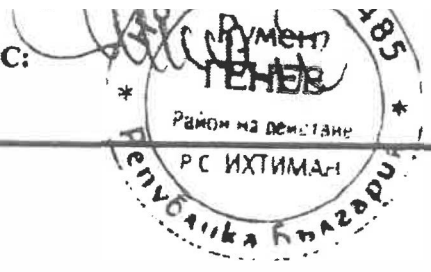
НОТАРИАЛЕН АКТ

за покупко-продажба на недвижим имот

№ 108 том III рег.№ 5218 дело № 468 от 2025 г.

[redacted]

НОТАРИУС:


Румен
ГЕНЕВ
Район на действие
РС ИХТИМАН
Република България

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

СПРАВКА
ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИДЕНТИФИКАТОР ЗА ПРОЕКТЕН ИМОТ
№25-228240-03.09.2026 г.

По Заявление **№01-627529-03.09.2026 г.** от информационната система на кадастъра е генериран идентификатор:
1. за 2 броя поземлени имоти - 58863.38.11; 58863.38.12;

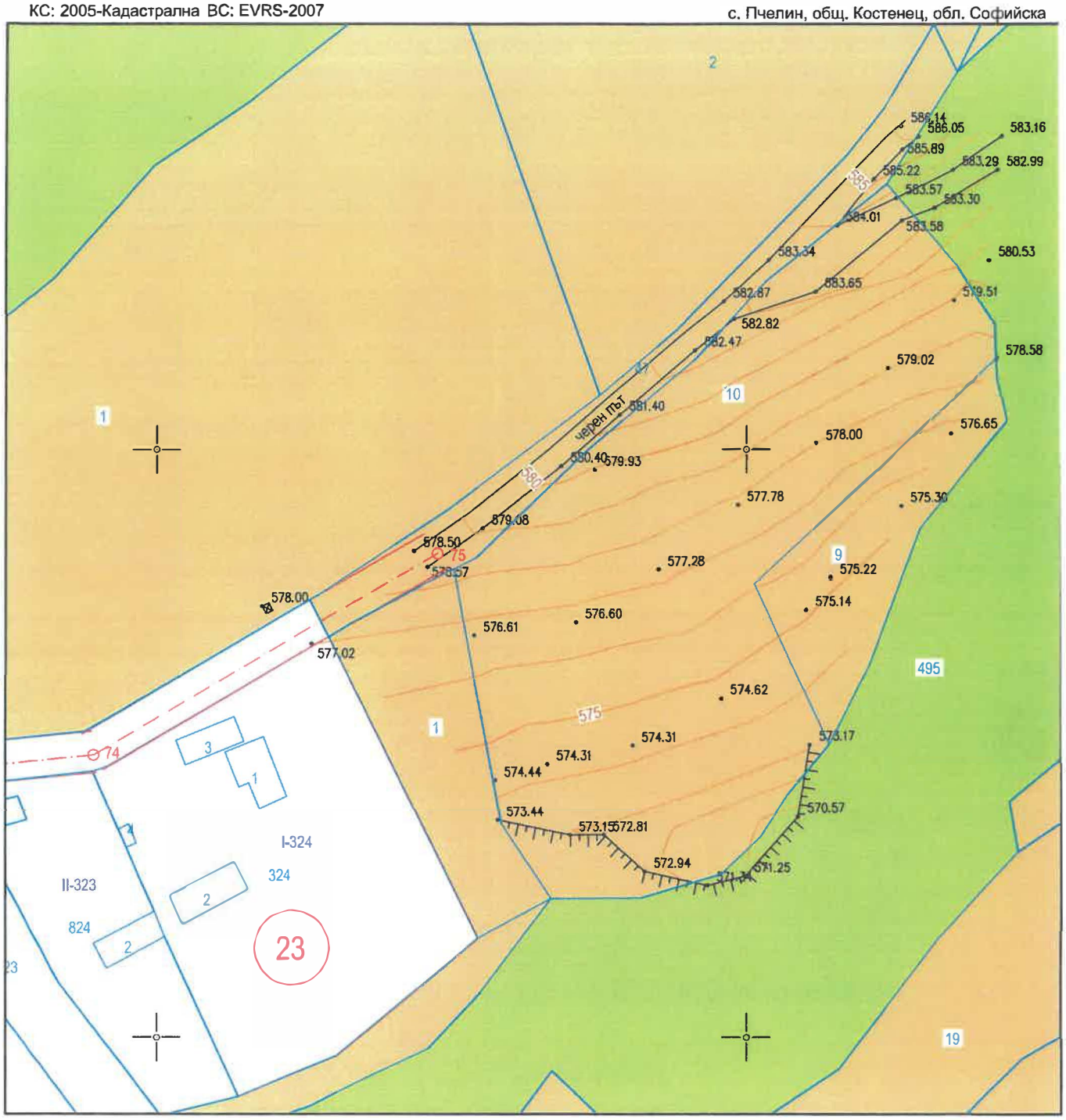
Справка **№25-228240-03.09.2026 г.**,
издадено въз основа на
Заявление **№01-627529-03.09.2026 г.**
Код за достъп: **596a82054a2a**

ОПОРЕН ПЛАН

ПИ 58863.38.10 област София, община Костенец, с. Пчелин, с.о. Пчелин, м. КУРУДЖА ДЕРЕ

КС: 2005-Кадастрална ВС: EVRS-2007

с. Пчелин, общ. Костенец, обл. Софийска



1:1000

Основно сечение на релефа 1м

ЛЕГЕНДА:

ДЕЙСТВАЩА КККР одобрена със заповед: РД-18-143/05.08.2022 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК, издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК

ДЕЙСТВАЩ РЕГУЛАЦИОНЕН ПЛАН на с. Пчелин, одобрен със заповед: № АБ-718/ 1971 г

ГЕОДЕЗИЧНО ЗАСНЕМАНЕ

хоризонтали съществуващ релеф

769.98 • точки с надморски височини

ТЕМАТИЧНО ОЦВЕТЯВАНЕ НА ИМОТИТЕ ОТ КАДАСТРАЛНАТА КАРТА ПО ВИД ТЕРИТОРИЯ:

- Земеделски територии
- Горски територии
- Урбанизирани територии

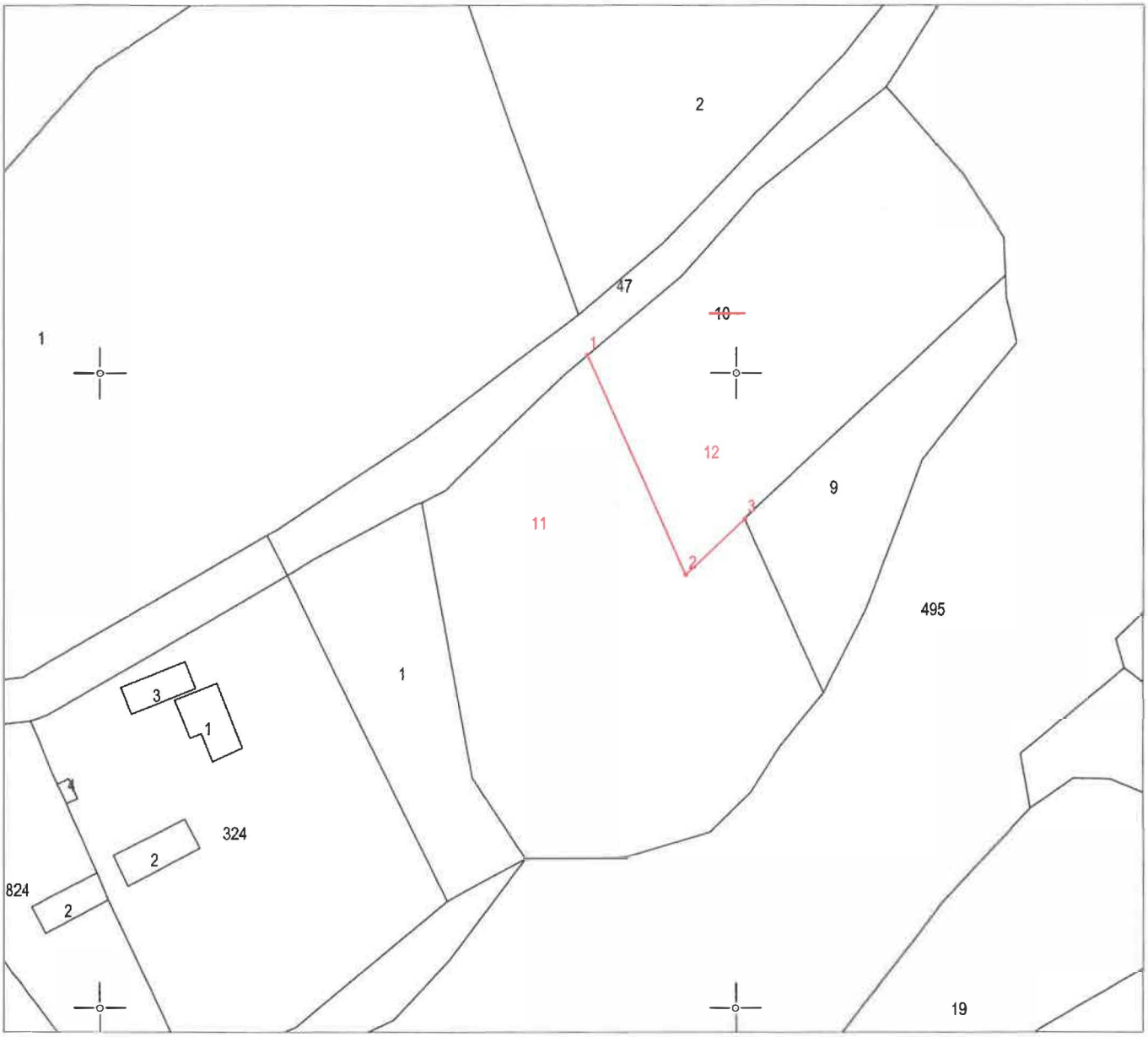
изработил: инж. Иво Христофоров Христов
ППП-ГПГ/КИИП, правоспособно лице по ЗКИР

СКИЦА ПРОЕКТ

ЗА ПРОЕКТНИ ИМОТИ: ПИ 58863.38.11 и ПИ 58863.38.12
област София, община Костенец, с. Пчелин, с.о. Пчелин, м. КУРУДЖА ДЕРЕ

КС: 2005

кк Пчелински Бани, с. Пчелин, общ. Костенец, обл. Софийска



1 : 1000

ПРОЕКТНИ ПИ:	ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	ПЛОЩ (кв.м)
58863.38.11	за жилищно строителство	3037
58863.38.12	за жилищно строителство	2413

Координати на проектната граница. КС: 2005.

№	X	Y
1	4691802.75	360876.45
2	4691768.24	360891.94
3	4691777.01	360901.32

ИЗРАБОТИЛ:.....
инж. Иво Христофоров Христов
ППП-ГПГ/ КИИП; правоспособно лице по ЗКИР