

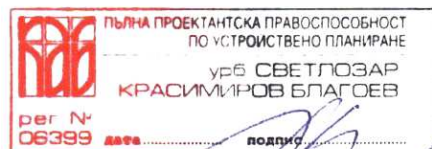
ПРОЕКТ

за

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ПУП) – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПЗ)**на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори:****04813.11.14, 04813.12.88, 04813.15.31, 04813.19.5, 04813.160.100 и
04813.170.77 по кадастралната карта и кадастралните регистри на
землището на с. Богьовци, община Костинброд, област София**

Възложител:

Община Костинброд и Костинброд Солар ЕООД



инж. и урб. Светлозар Благоев

Управител:

Св. Благоев

май, 2025 г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

- 1. КОПИЕ ОТ УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ**
- 2. КОПИЕ ОТ ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПОЛИЦА ПО ЧЛ. 171 ОТ ЗУТ**
- 3. КОПИЕ ОТ ЗАПОВЕД ЗА ДОПУСКАНЕ ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП**
- 4. СКИЦИ-ПРОЕКТ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПРЕМИНАВАНЕ**
- 5. КОПИЕ ОТ СПРАВКИ ЗА ИЗВЪРШЕНИ УСЛУГИ ОТ КАИС НА АГКК**
- 6. ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**
- 7. ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ В М 1:1000 – 5 ЧАСТИ**
- 8. МАТЕРИАЛИ В ЦИФРОВ ВИД НА ЕЛЕКТРОНЕН НОСИТЕЛ (CD) – 1 бр.**



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

ИЗХ. НОМЕР : 250101U12559

ПРОФИЛ В КАБ : <https://kab.bg/member/06399>

ДАТА НА ИЗДАВАНЕ : 01/01/2025

ВАЛИДНО ДО : 31/12/2025

Камара на Архитектите в България удостоверява, че долупоменатият проектант е с валидна проектантска правоспособност.

ИМЕНА:

Светлозар Красимиров Благоев

РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР В КАБ :

06399

СПЕЦИАЛНОСТ :

Урбанист

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ :

Пълна Проектантска Правоспособност

ОПИСАНИЕ НА ПРАВОСПОСОБНОСТТА

Урбанистите с пълна проектантска правоспособност, вписани в регистъра на Камарата на архитектите в България могат да предоставят проектантски услуги само в устройственото планиране. (чл.7, ал.7, изр.3 от ЗКАИП)

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС

АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР

АРХ. М. ХРИСТОВ:



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ЗАСТРАХОВКА

ИЗХ. НОМЕР : 250101I12559

СПЕЦИАЛНОСТ : Урбанист

ИМЕНА: Светлозар Красимиров Благоев

РЕГИСТРАЦИОНЕН № В КАБ : 06399

ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ : Пълна

Камара на Архитектите в България удостоверява, че гореупоменатият проектант е включен в КОМБИНИРАНА ЗАСТРАХОВАТЕЛНА ПРОГРАМА ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА КАМАРАТА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ:

ЗАСТРАХОВКА:

НОМЕР НА ПОЛИЦА:

ЗАСТРАХОВАТЕЛ:

ЗАСТРАХОВАЩ:

ЗАСТРАХОВАНИ ЛИЦА:

ЗАСТРАХОВАНА КАТЕГОРИЯ СТРОИТЕЛСТВО, СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА:

НАЧАЛНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

КРАЙНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:

ТЕРИТОРИАЛНИ ГРАНИЦИ:

ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:

САМОУЧАСТИЕ НА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС
АРХ. ВЛАДИМИР МИЛКОВ:

ПРОФЕСИОНАЛНА ОТГОВОРНОСТ

3407250100L00001

ЗАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРАНС ГРУП", ЕИК: 000694286

гр. София 1000, пл. Позитано 5,

Телефон: +359 (02) 9856610

Камара на Архитектите в България, ЕИК: 131159126, гр София, ул. Кракра 11

Членове на Камара на Архитектите в България, съгласно приложен списък

Четвърта и Пета категория строежи

Покритието по настоящата полица е валидно за членовете на КАБ, описани по-горе, при условие, че те са правоспособни за съответната категория строителни обекти

01.01.2025г.

31.12.2025г.

Република България

За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за всеки един Застрахован: четвърта категория строежи, съгласно ЗУТ 25,000.00 лв. на събитие и 50,000.00BGN в агрегат за периода на застраховане
За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за пета категория строежи, съгласно ЗУТ 17,500.00 лв. на събитие и 35,000.00 лв. в агрегат за периода на застраховане
НЯМА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР
АРХ. М. ХРИСТОВ:

КОСТИНБРОД



ОБЩИНА КОСТИНБРОД

ОБЩНСКИ СЪВЕТ КОСТИНБРОД

СОФИЙСКА ОБЛАСТ

На основание чл. 21 ал.1 т.11 от ЗМСМА във връзка с чл. 124а, ал.1 от ЗУТ, придружено със съгласувано с РИОСВ задание по чл.125 и ал.7 от ЗУТ и във връзка с чл.17а от ЗОЗЗ, и чл.29 от ЗОЗЗ и чл. 30 от ППЗОЗЗ, и чл.96.ал.1 от ПОДОСНКВДА, Общински съвет - Костинброд на свое заседание, проведено на 23.01.2025 година, прие

РЕШЕНИЕ № 427

Общинският съвет - Костинброд одобрява задание по чл. 125 и разрешава изработване на проект на ПУП-ПЗ/Подробен устройствен план – план за застрояване за „фотоволтаична централа“ в поземлени имоти 04813.11.14, 04813.12.88, 04813.15.31, 04813.19.5, 04813.160.100, 04813.170.77, землище на с. Богъовци, община Костинброд.

Настоящото решение да бъде изпратено на Областен управител на Софийска област и Кмета на Община Костинброд в 7-дневен срок от приемането му, съгласно чл. 22, ал.1 от ЗМСМА.

Настоящото решение подлежи на обжалване в 14-дневен срок от датата на съобщаването му пред Административен съд - София област по реда на АПК.



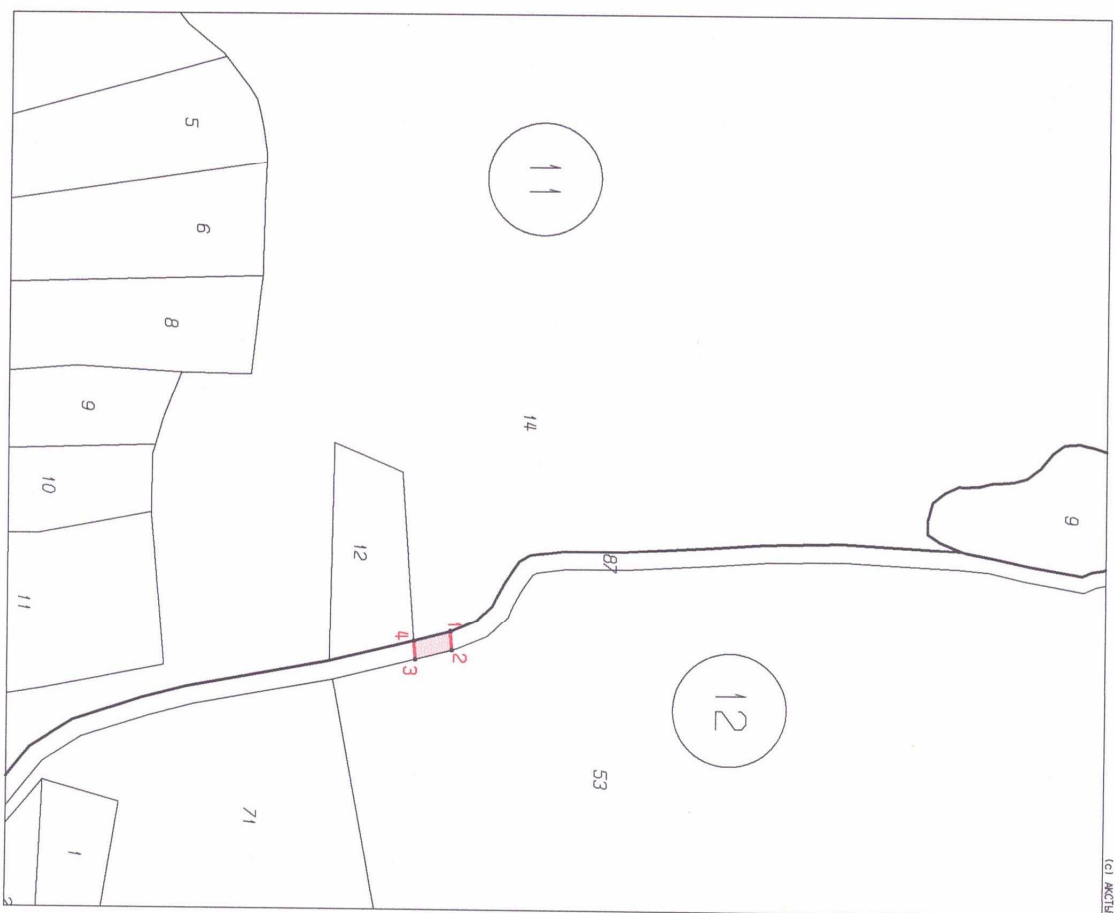
ПРЕДСЕДАТЕЛ на ОбС:

/ Д-р Атанас Тенев /



ВЛЯЗЛО В СИЛА
13.02.25 г.

СКИЦА - ПРОЕКТ
за учредяване право на преминване в землището на с.Богъевци общ,Костинброд
М 1:2000



С. Богъевци, общ. Костинброд, обл. Софийска,
по действащата кадастрална карта, одобрена със
Заповед № РД-18-70/30.01.2020г. на ИД на АГКК

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04813.12.87 – площ 4 514м²

Адрес: Местност „Доло“

Трайно предназначение: Земеделска територия

Начин на трайно ползване: ДЕРЕ

Собственици: 1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Документ за собственост:

Решение №124-1/19.12.1995г., издател ОСЗГ

ПЛОЩ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПРЕМИНАВАНЕ: 72м²

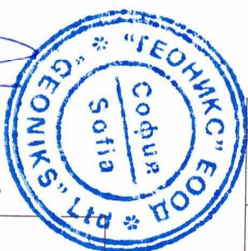
Средна дължина на участъка: 12м

Минимална ширина на участъка: 6.0м

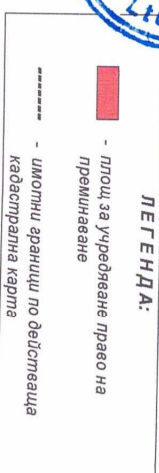
КООРДИНАТЕН РЕГИСТЪР НА ГРАНИЧНИТЕ ЧУПКИ

Када коорд.система БГС2005

№	X	Y
1	47 52 937.84	3 06 830.90
2	47 52 938.28	3 06 836.99
3	47 52 926.78	3 06 840.04
4	47 52 926.33	3 06 833.97



ЛЕГЕНДА:



Изработил: „ГЕОНИКС“ ЕООД гр.София

СКИЦА - ПРОЕКТ
за учредяване право на преминаване в землището на с.Боговци общ.Костинброд
М 1:5000



С. Боговци, общ. Костинброд, обл. Софийска,
по действащата кадастрална карта, одобрена със
Заповед № РД-18-70/30.01.2020г. на ИД на АГКК

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ № 04813.12.71 – площ 139 513м²

Адрес: Местност „Краище“

Трайно предназначение: Земеделска територия

Начин на трайно ползване: Пасище

Собственици: 1. ОБЩИНА КОСТИНБРОД

Документ за собственост:

Други №24/18.05.2009г., издател ОД"Земеделие"София-област

ПЛОЩ ЗА УЧРЕДЯВАНЕ ПРАВО НА ПРЕМИНАВАНЕ: 3190м²

Средна дължина на участъка: 265м

Минимална ширина на участъка: 8.0м

КООРДИНАТЕН РЕГИСТЪР НА ГРАНИЧНИТЕ ЧУПКИ

Кад.коорд.система БГС2005

№	X	Y
1	47 53 245.84	3 07 752.43
2	47 53 253.69	3 07 754.87
3	47 53 247.13	3 07 848.22
4	47 53 242.23	3 07 921.27
5	47 53 244.72	3 07 971.00
6	47 53 257.70	3 08 007.77
7	47 53 286.04	3 08 031.16
8	47 53 267.28	3 08 024.65
9	47 53 227.82	3 08 016.37



ЛЕГЕНДА:

	- площ, за учредяване право на преминаване
	- имотни граници по действаща кадастрална карта

Изработил: „ГЕОНИКС“ ЕООД гр.София



Справка за заявени услуги / справки

Вх. номер	Наименование	Обект	Статус	Цена
411160-14.02.2024	Предоставяне на копие от кадастрална карта (без данните за собствеността) в цифров вид за урбанизирана територия; 1220. Предоставяне на копие от кадастрална карта (без данните за собствеността) в цифров вид за неурбанизирана територия	04813.12.88;	изпълнена	0,56 лв.

Страница 1 От1

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

1618 кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, Тел: 02/818 83 22; 02/955 53 33,
acad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903





Справка за заявени услуги / справки

Вх. номер	Наименование	Обект	Статус	Цена
1472585-07.06.2023	Предоставяне на копие от кадастрална карта (без данните за собствеността) в цифров вид за урбанизирана територия; 1220. Предоставяне на копие от кадастрална карта (без данните за собствеността) в цифров вид за неурбанизирана територия	04813.11.14; 04813.12.53; 04813.15.31; 04813.19.5; 04813.160.100; 04813.170.77;	изпълнена	3,36 лв.

Страница 1 От1

АГЕНЦИЯ ПО ГЕОДЕЗИЯ, КАРТОГРАФИЯ И КАДАСТЪР

1618 кв. "ПАВЛОВО", Ул. "МУСАЛА" №1, Тел: 02/818 83 22; 02/955 53 33,
acad@cadastre.bg, БУЛСТАТ:130362903



ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно обект:

ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ПУП) – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ (ПЗ)
на поземлени имоти (ПИ) с идентификатори:
04813.11.14, 04813.12.88, 04813.15.31, 04813.19.5, 04813.160.100 и
04813.170.77 по кадастралната карта и кадастралните регистри на
землището на с. Богьовци, община Костинброд, област София

1. ВЪЗЛОЖИТЕЛ

Възложители на проекта за ПУП-ПЗ са Община Костинброд и Костинброд Солар ЕООД.

2. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПЛАНА

ПУП-ПЗ за поземлените имоти в обхвата на плана се изработва въз основа на **Решение №427 от 23.01.2025 г. на Общински съвет-Костинброд** за одобряване на заданието и за допускане на устройствената процедура.

3. ЦЕЛ НА ПРОЕКТА

Проектът за ПУП има за цел да обезпечи устройствената основа и да създаде необходимите предпоставки за осъществяване на бъдещите инвестиционни намерения на Възложителя за изграждане на фотоволтаична централа, заедно с прилежащата му техническа инфраструктура за връзка към електропреносната мрежа. ПУП ще послужи за промяна на предназначението на земеделската земя, в обхвата на имотите, за неземеделски цели, и за издаване на визи за проектиране в съответствие с чл. 140 от ЗУТ.

4. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ И СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

ПУП – ПЗ се изработва в обхват поземлени имоти с идентификатори 04813.11.14, 04813.12.88 (*образуван от стар ПИ 04813.12.53 и от площ от учредено право на преминаване през стар ПИ 04813.12.71 по приложени скици-проект към документацията*), 04813.15.31, 04813.19.5, 04813.160.100 и 04813.170.77 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Богьовци, община Костинброд, област София, одобрени със Заповед № РД-18-70/30.01.2020 г., издадена от ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

В съответствие с данните от КККР поземлените имоти в териториалния обхват на разработката имат следните характеристики:

- **Поземлен имот 04813.11.14**, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ВЛАШКИ ДОЛ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 99980 кв. м, стар номер 000012, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
- **Поземлен имот 04813.12.88**, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. КРАИЩЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 10, НТП Пасище, площ 199959 кв. м, стар номер 000053,000071, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
- **Поземлен имот 04813.15.31**, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Пасище, площ 9997 кв. м, стар номер 015031, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
- **Поземлен имот 04813.19.5**, област София, община Костинброд, с. Богьовци, м. ЛИСКЕ, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 84982 кв. м, стар номер 019005, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

- **Поземлен имот 04813.160.100**, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. КОСОВИЦА, вид собств. Общинска частна, вид територия Земеделска, категория 6, НТП Друг вид земеделска земя, площ 39992 кв. м, стар номер 000100, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.
- **Поземлен имот 04813.170.77**, област София, община Костинброд, с. Богъовци, м. ГОЛО БЪРДО, вид собств. Общинска публична, вид територия Земеделска, категория 9, НТП Пасище, площ 149969 кв. м, стар номер 000077, Заповед за одобрение на КККР № РД-18-70/30.01.2020 г. на ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА АГКК.

Проектната територия е транспортно достъпна от земеделски пътища (ПИ с идентификатори 04813.15.136, 04813.15.271, 04813.19.132, 04813.140.17, 04813.160.19, 04813.170.132, 04813.170.136) и право на преминаване през поземлени имоти с идентификатори 04813.12.71 и 04813.12.87, учредено със Заповед №РД-17-36/08.02.2024 г. на Кмета на община Костинброд.

Няма данни през проектната територия да преминават или да са изградени **мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура**.

Поземлените имоти в териториалния обхват на ПУП **попадат** в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР), както следва:

- Поземлен имот с идентификатор **04813.11.14** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**, и в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 Защитена зона по директивата за местообитанията „**Драгоман**“ - с код **BG0000322**.
- Поземлен имот с идентификатор **04813.12.88** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**, и в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 Защитена зона по директивата за местообитанията „**Драгоман**“ - с код **BG0000322**.
- Поземлен имот с идентификатор **04813.15.31** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**.
- Поземлен имот с идентификатор **04813.19.5** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**, и в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 Защитена зона по директивата за местообитанията „**Драгоман**“ - с код **BG0000322**.
- Поземлен имот с идентификатор **04813.160.100** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**.
- Поземлен имот с идентификатор **04813.170.77** **попада** в границите на защитена зона по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР) – Защитена зона от екологичната мрежа Натура 2000 по директивата за птиците „**Раяновци**“ - с код **BG0002001**.

Поземлените имоти в териториалния обхват на ПУП **не попадат** в границите на защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ).

На територията, предмет на разработката, не се предвижда изграждането на нови предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал.

По предварителни данни в териториалния обхват на ПУП **не попадат** недвижими културни ценности (НКЦ) съгласно регистъра на НИНKH и автоматизираната информационна

система „Археологическа карта на България“ (АИС АКБ) и имотите, предмет на ПУП, не са част от териториалния обхват на защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство (НКН), съгласно Закона за културното наследство (ЗКН).

5. ПРОЕКТНИ ПРЕДЛОЖЕНИЯ НА ПУП-ПЗ

С проекта за ПУП – ПЗ се осигурява устройствената възможност за производствено – складови дейности – фотоволтаична централа.

За територията, предмет на разработката, се предвижда **предимно производствена устройствена зона „Пп“** при следните пределно допустими устройствени параметри (съгласно чл. 25 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ на МРРБ):

- Височина на застрояване: съгласно технологичните изисквания, но не повече от 10м;
- Плътност на застрояване (Пл): макс. 80%;
- Интензивност на застрояване (Кинт): макс. 2,5;
- Озеленена площ (Позел.): мин. 20%, като 1/3 е дървесна растителност;
- Начин на застрояване: свободно („е“).

ПУП - ПЗ определя конкретно предназначение за поземлените имоти - „**за фотоволтаична централа**“.

Възможностите за застрояване в имотите са указани с ограничителни линии, отстоящи от вътрешните граници на имотите на нормативно установените разстояния. Ограничителните линии на застрояване са отдръпнати на 3 м от външните имотни граници с оглед бъдещо урегулиране.

Предвижда се необходимите **гаражи и места за паркиране** да се осигурят в границите на поземлените имоти.

Електрозахранването на обекта ще се осъществи посредством фотоволтаичната система, която ще бъде изградена на територията на обекта.

За захранването на обекта с **вода**, се предвижда изграждането на следните съоръжения:

- За **противопожарни нужди** се предвижда вкопан стоманен резервоар, ако изискванията за противопожарна безопасност го изискват.
- За **снабдяване на обекта с вода** за битови нужди се предвижда вкопан резервоар.

Поради липса на канализация в района на обекта се предвижда изграждането на **вкопан полиетиленов изгребен резервоар**.

На територията, предмет на разработката, **не се предвижда изграждането на нови предприятия и/или съоръжения с нисък или висок рисков потенциал**.

6. ЕТАПИ НА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП

Проектът за ПУП-ПЗ се изработва еднофазно във фаза окончателен проект.

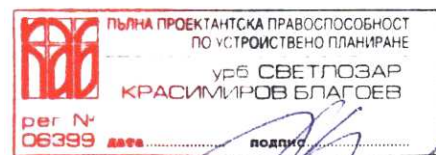
7. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА РАЗРАБОТКАТА

ПУП – ПЗ е изработен и представен съгласно Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (загл. изм. - дв, бр. 22 от 2014 г., в сила от 11.03.2014 г.) и Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (в сила от 13.01.2004 г.), издадени от Министерството на регионалното развитие и благоустройството и в съответствие със ЗУТ.

Видът, обемът и съдържанието на ПУП са съгласно предписанията на компетентния орган и решението за одобряване на заданието и допускане на устройствената процедура.

Обем и съдържание на ПУП-ПЗ:

№	Проектни материали	Мащаб	Хартиен носител (бр.)	Недеф. основа (бр.)	Цифров носител (бр.) / [формат]
I.	Текстова част				
I.1.	Обяснителна записка	-	6	-	1 / [*.PDF]
II.	Графична част				
II.1.	План за застрояване – представен в 5 части	1:1000	5	1	1 / [*.PDF] 1 / [*.DXF]



Изготвил:.....

инж. и урб. Светлозар Благоев
Май-2025 г.