

ОБЩИНА СУВОРОВО

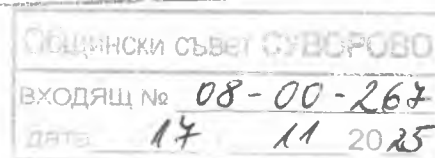
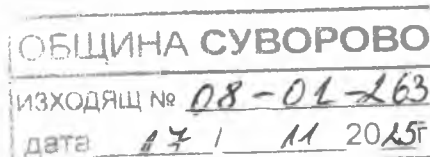
9170 град Суворово
пл. "Независимост" № 1
тел.: +359 / 5153 / 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO

9170 Suvorovo city
1, Independence Square
tel.: +359 / 5153 / 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Mayor: Danail Yordanov

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СУВОРОВО



ДОКЛАДНА ЗАПИСКА

от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово

Относно: Разрешение за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-88, кв. 12 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, съответстващ на ПИ с идентификатори 51584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

**УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ПРЕДСЕДАТЕЛ,
УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

В деловодството на Община Суворово са постъпили Заявление с вх. №94-00-1225/07.08.2025г. от **Адриана Пенева** към което е представен проект за изменение подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-88, кв. 12 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна съответстващ на ПИ с идентификатор 50584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

I. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ и СОБСТВЕНОСТ

ПИ с идентификатор 50584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово **е собственост на Адриана Пенева**, съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот №191, том III, рег. №1801, дело №441/2024г., вписан в Служба по вписванията - Девня под акт №100, том X, вх. рег. №3543, дв.вх.№3521/2024г, дело №1951/2024г.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ и ОСОБЕНОСТИ

Съгласно действащия РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна, имота предмет на разработката попада в кв. 12, а именно УПИ V-88 по ПУП-РП, съответстващ на ПИ с идентификатори 50584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018. на ИД на АГКК.

От западната граница на УПИ V-108, кв. 18 от РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна **предаваеми площи по регулация 30 кв.м** от ПИ с идентификатор ПИ 51584.501.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово, (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) към ПИ с идентификатор 50584.501.108

За горепосочените посочените 30 кв.м. от ПИ с идентификатор ПИ 50584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово, (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) е изготвена оценка от лицензиран оценител, като стойността е в размер на 1020,00 лв. (хиляда и двайсет лева и нула стотинки) без ДДС.

Съгласно разпоредбите на чл. 36, ал. 1, т. 3 от Закона за общинската собственост закупуването (прекрятването) на съсобствеността между общината и собственика се извършва след решение на общинския

съвет по ред, определен с Наредба за реда по придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество на територията на Община Суворово, чрез откупуване частите попадащи в имоти на общината.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 8 и т. 11 от ЗМСМА, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1, чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6, чл. 135, ал. 2 и чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 36, ал. 1, т. 2 от ЗОС, Общински съвет Суворово:

1. Дава съгласие за изменение на подробен устройствен план (ПУП) - план за регулация и застрояване (ПРЗ) за УПИ V-88, кв. 12 по ПУП-РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964 на Председателя на ИК на ОНС-Варна съответстващ на ПИ с идентификатор 50584.501.180 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово.

2. Дава съгласие за изменение на кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово, по отношение на ПИ с идентификатори 51584.501.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово - публична общинска собственост с НТП за второстепенна улица.

3. Упълномощава и възлага на Кмета на Община Суворово или на упълномощено от него лице да предприеме необходимите законови действия по реда на чл. 15, ал. 3 и ал. 5 от ЗУТ, чл. 49, ал. 1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово:

- Да сключи предварителен договор за прехвърляне собствеността на **30 кв.м** от ПИ 51584.501.277 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, Община Суворово (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) – като след влизане в сила на изменението на ПУП-ПРЗ и заплащане на дължимата сума да сключи окончателен договор .

- На основание чл. 51, ал.1 от НРПУРОС на Общински съвет – Суворово, приема цената определена от лицензиран оценител за определената площ от **30 кв.м в размер на 1020,00 лв. (хиляда и дваайсет лева и нула стотинки) без ДДС.**

Възлагането на изработването на проекта за изменение на кадастралната карта на с. Николаевка е за сметка на заявителя – **Адриана Пенева.**

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Вносител:
Регламент (ЕС)
2016/679

Данаил Йорданов

Кмет на Община Суворово

Съгласувал:
адв. Ралица Тодорова
Правен консултант при Община Суворово

Съгласувал:
арх. Ваня Георгиева
Главен архитект на Община Суворово

Изготвил:
инж. Веселина Белеганска
Главен експерт Дирекция "УТ и ИП"
на Община Суворово

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

ОБЩИНА СУВОРОВО
9170 град Суворово
пл. „Независимост“ №1
тел.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
http://www.suvorovo.bg
Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO
9170 Suvorovo city
1, Independence Square
tel.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
http://www.suvorovo.bg
Mayor: Danaïl Yordanov

Входящ № 94-00-1225 10.08.2025г.

„УТ и ИП“ № 13

ДО
КМЕТА
НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

издаване разрешение за изработване на подробни устройствени планове

1. От Данаил Йорданов Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Данева Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679, ЕГН /ЕИК/ _____
представявано от _____, ЕГН _____
адрес за кореспонденция: гр. Варна, ул. „Св. Кирил“ № 13 Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

телефон за връзка _____ Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679, собственик на ПИ 51584.301.180
по КК землище гр./с. Илиполис, УПИ 1-83, кв. 12 по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на гр./с. _____, находящ се на адрес: _____

2. От _____, ЕГН /ЕИК/ _____
представявано от _____, ЕГН _____
адрес за кореспонденция: _____

телефон за връзка _____, собственик на ПИ _____
по КК землище гр./с. _____, УПИ _____, кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на гр./с. _____, находящ се на адрес: _____

В случай на упълномощено лице

Упълномощено лице: _____, ЕГН _____

адрес за кореспонденция: _____

телефон за връзка _____, пълномощно с рег. № _____

на нотариус _____, район на действие _____

Моля/им, да бъде /отбелязва се вида на исканата услуга/:

• разрешено изработването на проект за подробен устройствен план:

- план за регулация и застрояване;
- план за регулация;
- план за застрояване;
- работен устройствен план;
- план-схема;
- парцеларен план за елементи на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии.

- свикан извънреден експертен съвет за /изписва се инвестиционното предложение/:

Прилагам/Прилагаме:

- Документ/и за собственост или друг документ, удостоверяващ качеството собственик/ци:
- Актуална скица/и на поземления/ите имот/и:
- Задание за изработване на ПУП по реда на чл. 124, ал. 7 от ЗУТ (или Опорен план);
- Скица проект за изменение на ПУП;
- Данни на заинтересуваните лица по чл. 131 от ЗУТ, взети от кадастралния регистър;
- Такса по раздел IV от НОАМТЦУ: -Такси за технически услуги на Общински Съвет – Суворово: 100,00 лв. за един имот.
- издаване на разрешение за изработване на ПП-ПП или план-схема за техническата инфраструктура: 200,00 лв.
- Срок на изпълнение – 30 дни.

Заявители: 1. _____

(подпис)

Упълномощено лице: _____

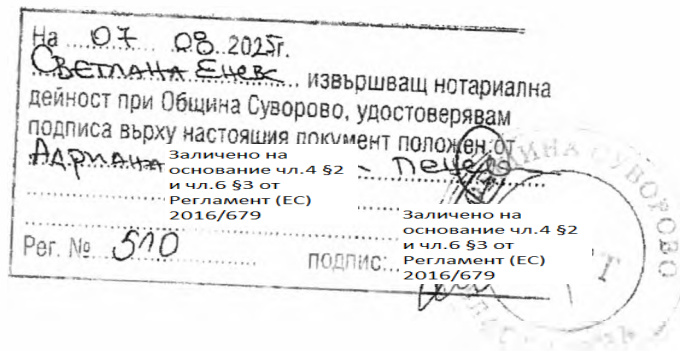
(подпис)

2. _____

(подпис)

Получено _____

на _____ от _____



ПРИХОДНА КВИТАНЦИЯ

№ / Дата:3000063684 / 08-08-2025 16:03ч.

Място на сделката:гр. Суворово

Получател

Име:

АДРИАНА

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

ПЕНЕВА

Град:

община

Адрес:

ЕГН/ЛНЧ:

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

Изпълнител

Име:

Община Суворово 9170

Град:

гр. Суворово

Адрес:

пл. "Независимост" 1

ИН по ДДС:

BG000093684

Булстат:

000093684

МОЛ:

Данаил Йорданов

№	Наименование на стоките или услугите	Мярка	Кол.	Ед. цена	Стойност
1	Издаване на разрешение за изработване на ПУП КОД: 44-80-01	брой	1.00	100.0000	100.00
Словом ОБЩО: сто лв. и нула ст.				ОБЩО в лева:	100.00
				ОБЩО в Евро:	51.13

Начин на плащане: ПОС Терминал

Получил: АДРИАНА

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

ПЕНЕВА

подпис.....

Съставил: Севда

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

Налбантова

подпис.....

кументът е генериран от система Е-община на фирма "Брайт Комплекс АТ" ЕООД.

Община Суворово

Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

Нотариална такса по Знот.

Удостоверяван
материален интерес.
2933745 лв.
Пропорц. такса: Александър лв.
Обикн. такса: ж Никитов лв.
Доп. такса: Р. С. Девня лв.
Всичко: Р. С. Девня лв.
Сметка N 1801 от 21.11.2024 г.
Кв. N от г.

Вписване по ЗС/ПВ

Служба по вписванията

Вх. рег. N 3573 дв. вх. № 3521 от 2024 г.
Акт N 100 том X дело N 957/2024 г.
Имотна партида №
Такса за вписване по ЗДТ: 2937 лв.
Кв. N от г.
СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:
Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679

НОТАРИАЛЕН АКТ
за ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ

N 191 том III рег. N 1801 дело N 441 от 2024 г.

Днес 21.11.2024 г. /двадесет и първи ноември две хиляди двадесет и четвърта година/ пред мен, Александър Никитов - Нотариус, с район на действие Районен съд - гр. Девня, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 226, в канцеларията ми в гр. Девня се явиха лицата: РОСИЦА ЯНКОВА, ЕГН с л.к. № изд. на 28.09.2020 г. от МВР-Варна, с постоянен адрес: с. Николаевка, о, обл. Варна и ДАМЯН ЯНКОВ, ЕГН с л.к. № изд. на 14.01.2022 г. от МВР-Варна, с постоянен адрес: гр. Варна, С.О. Добрева чешма 510 №470, общ. Варна, обл. Варна от една страна и АДРИАНА ПЕНЕВА, ЕГН с л.к. № изд. на 26.10.2023 г. от МВР-Варна, с постоянен адрес: гр. Варна, ул. ет. 3, ап. 13, общ. Варна, обл. Варна, от друга страна и след като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност, същите ми заявиха, че сключват следния договор: *****

1. РОСИЦА ДИМИТРОВА ЯНКОВА и ДАМЯН ЯНКОВ ПРОДАВАТ на АДРИАНА ПЕНЕВА, следния недвижим имот, находящ се в с. Николаевка, общ. Суворово, обл. Варна, а именно: *****

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, с идентификатор 51584.501.180 /петдесет и една хиляди петстотин осемдесет и четири. петстотин и едно. сто и осемдесет/ по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Николаевка, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед РД-18-1730/18.10.2018 г. на Изпълнителния директор на АГКК, последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот е от 23.06.2022 г., адрес на поземления имот: с. Николаевка, с площ от 1065 кв.м. /хиляда шестдесет и пет кв.м./, трайно предназначение на територията: Урбанизирана, начин на трайно ползване: Ниско застрояване (до 10м), предишен идентификатор: няма, номер по предходен план: квартал: 12 /дванадесет/, при граници и съседи на имота: №51584.501.277, №51584.501.181, №51584.501.86, №51584.501.88, за сумата от 15000 EUR /петнадесет хиляди евро/, изплатена в левовата й равностойност по банков път в деня на подписване на настоящия договор. *****

Данъчната оценка на описания имот е в размер на 2428:20 лв. /две хиляди четиристотин двадесет и осем лева и двадесет стотинки/.*****

2. Продавачите, декларират, че върху имота няма наложени тежести, възбрани, не е ипотекиран в полза на банки или трети лица, нямат съдебни спорове и е изключителна тяхна собственост.*****

3. Купувачът, АДРИАНА ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} ПЕНЕВА, заяви, че е съгласна и купува имота, за сумата от 15000 EUR /петнадесет хиляди евро/, изплатена в левовата ѝ равностойност по банков път в деня на подписване на настоящия договор.*****

На основание чл.25, ал.9 от ЗННД, участниците в нотариалното производство декларират, че сумата, посочена в него, е действително уговореното плащане по сделката.*****

След като се уверих от представените пред мен писмени доказателства, че продавачите са собственици на продавания недвижим имот, както и че са изпълнени особените изисквания на закона, и след като извърших справка на основание и по смисъла на чл.264, ал.1, ал.2 и чл.4 във връзка с чл. 74, ал. 1, т.9 от ДОПК и след като установих, че прехвърлителите нямат непогасени, подлежащи на принудително изпълнение публични задължения, извърших този нотариален акт, и след като изпълних задълженията си по чл. 25 ал. 1 от Закона за нотариусите и нотариалната дейност, изясних волята на страните и фактическото положение, запознах ги ясно и недвусмислено с правните последици на сделката съставих акта, който се прочете на страните и след одобрението му се подписа от тях и от мен – Нотариуса.*****

При съставяне на акта се представиха следните документи: 1.Молба; 2.Декларации по чл.264, ал.1, ал.2 и чл.4 във връзка с чл. 74, ал. 1, т.9 от ДОПК; 3.Декларации за гражданско състояние по чл.25, ал.8 от ЗННД; 4. Данъчна оценка №5312001299/06.11.2024г.; 5. Скица № 15-1128305/05.11.2024г.; 6. Нотариален акт, вписан в Служба по вписванията гр.Девня под №148, том II, вх.рег.№656, дело №360 от 22.02.2007г.; 7.Квитанции за платени нотариални и държавни такси;

ПРОДАВАЧИ: 1. име: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Росица А. ПЕНЕВА

ПОДПИС: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Росица

2. име: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} У. А. С. И. У. А. С. И.

ПОДПИС: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} У. А. С. И.

КУПУВАЧ: име: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Адриана А. ПЕНЕВА

ПОДПИС: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Адриана

НОТАРИУС: ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Александър НИКИТОВ
Р. С. Девня
Служба по вписванията

ОБЩИНА СУВОРОВО
9170 град Суворово
пл. „Независимост“ №1
тел.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Кмет на Община: Данаил Йорданов



MUNICIPALITY SUVOROVO
9170 Suvorovo city
1, Independence Square
tel.: +359 /5153/ 33 33
e-mail: kmet@suvorovo.bg
<http://www.suvorovo.bg>
Mayor: Danail Yordanov

Изм. № 94-00-1605/21.10.2025г.

ДО
АДРИАНА ПЕНЕВА
УЛ. ЕТ.3, АП.13
ГР. ВАРНА
ОБЩИНА ВАРНА

ОТНОСНО: Препис-извлечение от Протокол №7/10.10.2025г. на заседание на експертен съвет по устройство на територията при Община Суворово.

УВАЖАЕМА ГОСПОЖО ПЕНЕВА

1. Приложено Ви информираме за Решението на ОЕСУТ при Община Суворово по т.2 от дневния ред за предварително разглеждане на Заявления с Вх. № 94-00-1225/07.08.2025г. от Адриана Георгиева Пенева за издаване на разрешение за изработване на подробен устройствен план (ПУП) – план за регулация и застрояване (ПРЗ) за изменение на дворищнорегулационната граница на УПИ V-88, кв. 12 (по отношение на ПИ с идентификатор 51584.501.180 по КККР на с. Николаевка, Община Суворово).

След разглеждане на преписката и станалите разисквания, ОЕСУТ

РЕШИ:

Приема представената скица-предложение и задание за издаване на разрешение за изработване на проект на подробен устройствен план (ПУП)-план за регулация и застрояване (ПРЗ) за изменение на действащия РП на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018г. на ИД на АГКК, чрез който ще се измени дворищнорегулационната граница на УПИ V₈₈, кв. 12 (по отношение на ПИ с идентификатор 51584.501.180 по КККР на с. Николаевка).

ОЕСУТ предлага на Кмета на Община Суворово след представяне на експертна оценка, заданието заедно със скицата предложение да се внесат в Общински съвет – Суворово по предложение на Кмета на Община Суворово за разрешаване изработване на проект на ПУП-ПУР във връзка с чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б от ЗУТ.

С уважение,
арх. Ваня Георгиева

Главен архитект на Община Суворово, тел. за връзка: 05153/3333, вѣтр.401

Изготвил: Нериман Хаса
Старши специалист Дир.

Община Суворово, телефон за връзка: 05153/3333 вѣтр.402

ЗАДАНИЕ

по чл. 124а, ал. 7, във връзка с чл. 125 от ЗУТ
за изработване на ПУП-ИПРЗ за УПИ V-88, кв. 12
по плана на с. Николаевка, Община Суворово

I. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ и ЗАДАЧИ

Заданието е съставено на основание чл. 125, ал. 1 от ЗУТ, чл. 53, ал. 1 от Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, във връзка с чл. 124а, ал. 7 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ и с цел създаване на проект за изменение на подробен устройствен план за УПИ V-88, кв. 12 по кадастралния и регулационен план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964г. на Председателя на ОНС - гр. Варна, съответстващ на ПИ 51584.501.180 по кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018г. на ИД на АГКК.

Целта на проекта е да се изработи подробен устройствен план (ПУП) – изменение на план за регулация и застрояване (ПРЗ), за да се създаде възможност за строителство в новообразувания УПИ.

Основание за изработване на проекта за изменение на действащия устройствен план е чл. 134, ал. 2, т. 2, тъй като имотните граници на поземления имот не съвпадат с регулационните граници на УПИ.

Съгласно приложените към заданието документи за собственост, ПИ 51584.501.180 е собственост на Адриана Георгиева Пенева.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ и ОСОБЕНОСТИ

ПИ 51584.501.180 по кадастралната карта на с. Николаевка, Община се намира в кв. 12 по кадастралния и регулационен план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964г. на Председателя на ОНС - гр. Варна.

ПИ 51584.501.180 е с площ от 1 065 кв. м., а при привеждане в съответствие на регулационните граници е с площ 1 095 кв. м. Придаваемите площи са 30 кв. м. от ПИ 51584.501.277 – общинска собственост.

III. ИЗИСКВАНИЯ, ОБЕМ и СЪДЪРЖАНИЕ на ПРОЕКТА

Проектът да обхваща само поземления имот, като за основа се ползва действащата кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018г. на ИД на АГКК.

При изборът на устройствена зона и нейните параметри да се спазват изискванията на устройствена зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, в съответствие с ОУП на Община Суворово.

Да се приложат следните показатели за имота:

- максимална плътност на застрояване (Пзастр.): 60%
- максимална интензивност на застрояване (Кинт): 1.2
- минимална озеленена дворна площ (Позел.): 40% при мин. 1/3 дървесна растителност
- начин на застрояване: свободно
- етажност: 3
- кота корниз: 10

Подробният устройствен план да се състави съгласно изискванията на Закон за устройство на територията, Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №7/22.12.2003г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и др.

Начинът на застрояване в новообразувания УПИ да се предвиди да е „свободно“.

Проектът да се разработи **еднофазно**, като „**окончателен проект**“ и да се състави съгласно изискванията на Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми.

ПУП-ИПРЗ да се представи в мащаб 1:1000, **1бр. оригинал** - върху недеформируема основа, **2бр. копие на хартиен носител**, както и в цифров вид (*.dwg и *.pdf) върху магнитен носител - CD.

Изискващото се становище/предписание от РИОСВ за необходимостта или липсата да се извърши оценка на въздействието върху околната среда (ОВОС) или екологична оценка (ЕО) по реда на Закона за опазване на околната среда, **да се представи заедно с проекта за ПУП-ПРЗ.**

Август 2025г.

1.
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679
Изготвил: /

Адриана Пенева

СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА
ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/

за изменение на дворищнорегулационната граница на УПИ V-88 (ПИ 51584.501.180), кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово



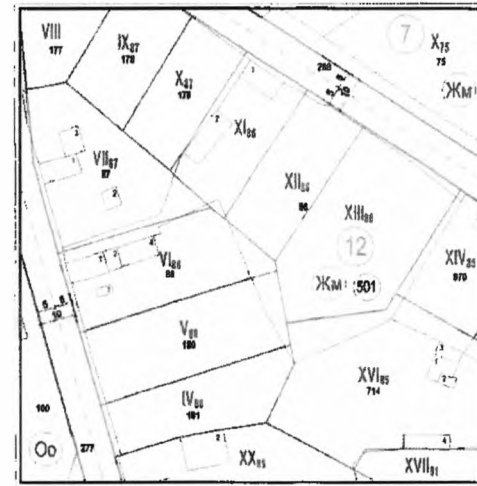
ИЗВАДКА

- ОУП на Община Девня, одобрен с Решение №162 по Протокол №14/30.11.1992, на Общински съвет - Девня



ИЗВАДКА

- кадастрален и регулационен план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед № 1054/18.03.1984, на Правителствата на ОНС - гр. Варна;
- кадастрален карт на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018, на ИД на АТРС

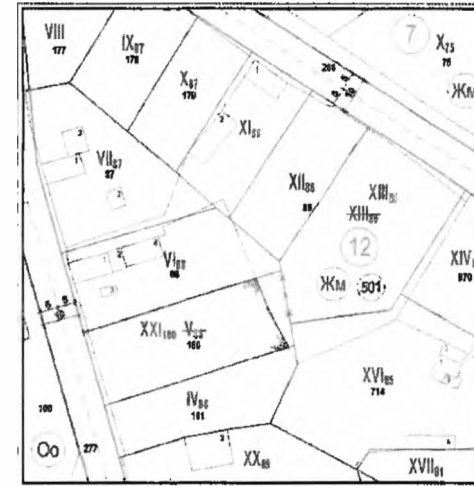


Координатна система: БГС 2005 Кадрова
Височинна система: ETRS 2007

М 1:1000

ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

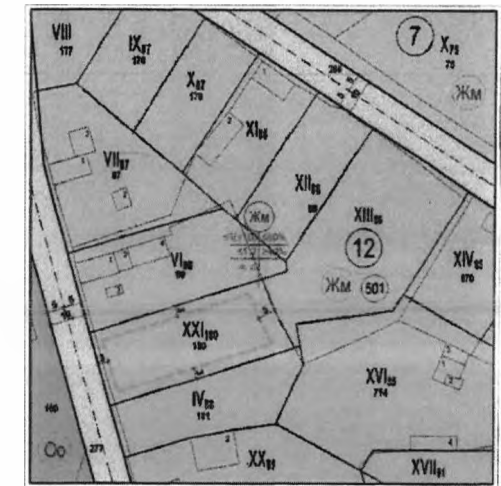
за УПИ XX-180 „за жилищно строителство“, кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово



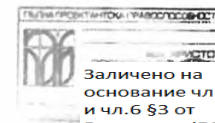
М 1:1000

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

за УПИ XX-180 „за жилищно строителство“, кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово



М 1:1000



Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

Планировка

Видове устройствени режими:

- ЖМ - Жилищно-многоетапна жилищна зона
- ОЗ - Зона за обществено-обслужващи дейности

Граници и линии:

- Име на граница по кадастров карт
- Име на регулационна линия
- Име на регулационна линия
- Ограничителна линия на застрояване
- Име на регулационна линия на застрояване

Уточняваща информация

- Обществен път
- Основа точка
- Име на УПИ
- Име на ПМ
- Име на квартал
- Име на квартал

XXI-180
180
12
501

Таблица с режими на застрояване

№ на картата	Име на квартал	Име на регулационна линия	Име на регулационна линия	Височина в м (Етажност)		Градостроителни показатели		Начин на застрояване		Площ на застрояване (кв. м)
				Първоначална	Максимална	Максимална височина на застрояване (Етажност)	Максимална височина на застрояване (Етажност)	Свободно	Свободно	
12	XXI-180	ЖМ	за жилищно строителство	3 (10)	60%	1,2	40%	•	•	1 055 кв. м
Норматив за устройствена зона ЖМ				3 (10)	60%	1,2	40%	•	•	

Таблица изчисляване площта на застрояване

№	Площ	УПИ	Площ	Относителна площ	Продуктивна площ
51584.501.180	1 055 кв. м	XXI-180	1 055 кв. м	100%	30 кв. м
СКИЦА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/ за изменение на дворищнорегулационната граница на УПИ V-88 (ПИ 51584.501.180), кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово					

Име на изготвящия	Име на одобряващия	Заличено на
Име на изготвящия	Име на одобряващия	основание чл.4 §2
Име на изготвящия	Име на одобряващия	и чл.6 §3 от
Име на изготвящия	Име на одобряващия	Регламент (ЕС)
Име на изготвящия	Име на одобряващия	2016/679

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

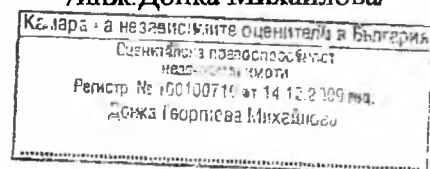
за определяне пазарна стойност на:
недвижим имот – предаваемо място от улицата към ПИ с
идентификатор: 51584.501.180 по КК и КР на с.Николаевка,
Община Суворово с площ 1065,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
новообразуваното УПИ V-88, кв.12 се увеличава спрямо ПИ –то
с30,00 кв.м.

Възложител: Община Суворово

Експерт оценител:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

/инж.Донка Михайлова/



Октомври 2025год.
гр.Варна

ДОКЛАД

към експертна оценка

за определяне пазарна стойност на

недвижим имот – предаваемо място от улицата, към ПИ с идентификатор: 51584.501.180 по
КК и КР на с.Николаевка, Община Суворово с площ 1065,00 кв.м., след ПУП ПРЗ,
нообразуваното УПИ V-88 кв.12 се увеличава спрямо ПИ –то с 30,00кв.м.

Цел на оценката: за определяне пазарна стойност на 30,00 кв.м. – чл.16 от ЗУТ

Възложител: Община Суворово

Изпълнител: Експерт-оценител инж.Донка Михайлова притежаваща
Сертификат за оценка на недвижими имоти 100100710/14.12.2009год.
на КНОБ

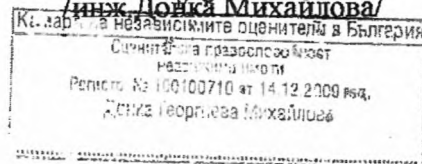
Дата на
оценката: 17.10.2025год.

Предлагана пазарна стойност: - Предаваемо място, от улицата към ,ПИ с
идентификатор: 51584.501.180 по КК и КР на
с.Николаевка, Община Суворово с площ 1065,00
кв.м., след ПУП ПРЗ, V-88 кв.12 се увеличава спрямо
ПИ –то с 30,00кв.м. нообразуваното УПИ

Заплащане от собственика за: придаваема площ
30,00кв.м. , като стойността е равна на 1020,00лева. /
хиляда и двадесет лева/ , със собственик: Адриана
Георгиева Пенева

Експерт оценител:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679



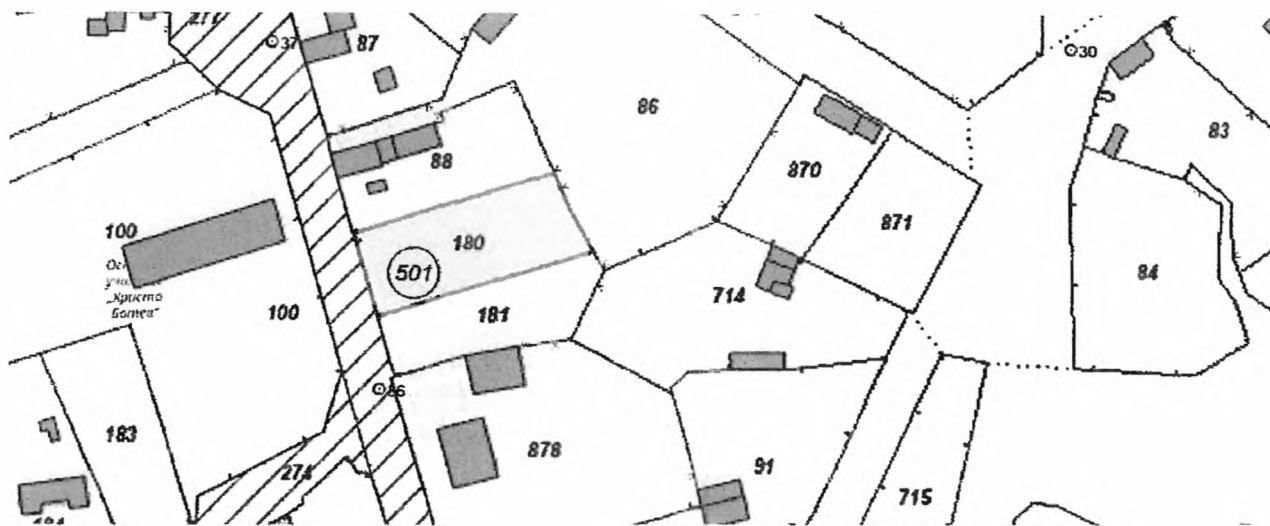
Октомври 2025год.

ЕКСПЕРТНА ОЦЕНКА

за определяне пазарна стойност на :

недвижим имот – Предаваемо място от улицата към ПИ с идентификатор: 51584.501.180 по КК и КР на с.Николаевка, Община Суворово с площ 1065,00 кв.м., след ПУП ПРЗ, нообразуваното УПИ V-88 кв.12 се увеличава спрямо ПИ –то с 30,00кв.м

Обекта предмет на оценката представлява поземлен имот разположен към датата на оценката в с.Николаевка, Община Суворово, със следните показатели: Зона Жм, Плътност -60%, Кинт -1,2, Озеленяване - 40%



Имота е разположен в центъра на селото. В същия няма ток и вода и не е застроен.

1. Предмет и предназначение на оценката

Предмет на оценката е да се изрази становище за „пазарна стойност“ към октомври 2025г. за 30,00кв.м.

При оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив се отчита способността на даден пазарен участник да генерира икономически ползи чрез използване на актива с цел максимизиране на стойността му или чрез продажбата му на друг пазарен участник, който ще го използва по такъв начин.

Предназначението на оценката е тя да се ползва от Възложителя за определяне стойността на дворното място..

2. Използвани методи за оценка: пазарен/сравнителен метод/, методът на приходната стойност.

3 Информационни източници

Предварителен ПУП- ПРЗ

4. Допускания и ограничаващи условия

4.1. Доколкото ни е известно, всички данни, включително, ако има такива –историческите, финансови, на които сме разчитали при достигане до становищата и заключенията или сме изложили в настоящия доклад, са достоверни и коректни. Въпреки че са събрани от източници, които считаме за надеждни, не се дава гаранция и не се поема отговорност за истинността или точността на данните, становищата или преценките, представени от други, които са били използвани в настоящия анализ.

4.2. Не се поема отговорност по въпроси от правен характер. Не е извършвано проучване на правото на собственост или на задължения срещу оценяваната собственост.

4.3. Цената или цените, представени в настоящия доклад, се основават на предварителните условия, посочени в доклада.

4.4 Датата на оценката, към която изразените заключения и становища се прилагат, е посочена в доклада. Становището за цената, представено в настоящия доклад, се основава на статуса на икономиката и покупателната сила на валутата, заявени в доклада, към датата на оценката.

4.5 Настоящият доклад е изготвен за заявената цел или цели и не е предназначен или валиден за някаква друга цел.

4.6 Притежаването на настоящия доклад или на копие от него не носи със себе си правото на публикуване. Никаква част от настоящия доклад (по-специално, някое заключение, идентичността на някои лица, подписали или свързани с настоящия доклад или фирмите, с които те са свързани, или някакво позоваване на професионални асоциации или организации, с които те са свързани или указанията, дадени от тези организации) няма да се разпространява на трети страни чрез проспекти, реклама, връзки с обществеността, новини или други средства за комуникация без писменото съгласие и одобрение на оценителя.

II. Описание и характеристика на обекта

1. Местоположение

Имота е с местоположение центъра на с. Николаевка,, Община Суворово, област Варна, дворно място.

III. Оценка

1. Определяне справедлива стойност

За извеждане на индикацията на справедливата стойност за недвижимия имот са приложени два метода, подхода на пазарните сравнения и метод на предприемача

1.1. Сравнителен метод

По метода на сравнителните продажби оценката се прави чрез пряко сравняване на пазарни стойности. Същността на метода на пазарните аналози се основава на ползване на информация за реално извършени сделки и оферти в последните шест месеца на местния пазар на недвижими имоти или на други сравними аналози. При определяне пазарна стойност по метода на пазарните аналози се сравняват само факторите, качества на имота и характеристики, които оказват най съществено влияние върху нея:

- Предназначение на сравняваните обекти
- Начин на трайно ползване
- Местоположение на обекта, спрямо сравняваните обекти
- Специфични сходни фактори влияещи на еталонните
- Разликите в сравняваните еталонни обекти – спрямо оценявания обект са коригирани съответно в плюс или минус според по добрите и по слаби характеристики на обектите с експертни коефициенти, отразяващи степента качествените и количествените отклонения от сравнявания обект. След извършеното сравнение на обектите се прави корекция с цел определяне коригирана цена на имота.

При извеждането на стойността по оценка на имотите са ползвани:

База данни от Агенции за недвижими имоти в обл. Варна, публикувани в сайтове, регионалните вестници и националния бюлетин за недвижими имоти.

При определяне на стойността по оценка оценителят работи с цени стойности, чисто изражение е в EUR и български лева.

1.2. Оценка като УПИ по инвестиционния метод – метод на предприемача

Схемата на метода по алгоритъм на изчисления е разработена в съответствие с Наредба №7 и ЗУТ, съобразно градоустройствените показатели за урегулирани поземлени имоти и предвиденото застрояване по предназначение и по райони.

Показатели за застрояване на парцела съгласно ПУП-ПРЗ, за зона „Пп”

- * Зона Жм
- * Плътност – 60%
- * Кинт – 1.2
- * Озеленяване – 40%
- * Начин на застрояване – свободно

1.3. Резултати от оценката, извършена по метода на сравнителните стойност- Таблица № 1

След подбор на оферти за имоти с параметри аналогични на оценяваните по данни на Регионални агенции за недвижими имоти и други публикувани в сайтовете на агенциите в интернет за оценявания период на 2025 год. е осреднения пазарен множител за кв.м.

На база на така сформиранията осреднена пазарна цена, се изчислява стойността на оценявания имот.

Пазарна стойност на земята определена по сравнителния метод към 18.05.2025г. е:
Приета цена 15,00лв./кв.м.

Таблица № 1:

ПАЗАРНИ АНАЛОЗИ		Офертна цена /EUR/	Площ /кв.м./	Цена на 1 кв.м /EUR/кв.м/
ИМОТ 1				
	Дворно място в с.Николаевка, Община Суворово	10400	1872	5,55
ОСОБЕНОСТИ	продава ПАРЦЕЛ оласт Варна, с. Николаевка <u>Виж карта</u> 13 000 € 25 425.79 лв. (7 €, 13.69 лв./m²) Цената е с включено ДДС Коригирана в 10:38 на 13 октомври, 2025 год. Обявата е посетена 2319 пъти. Площ:1872 m²Регулация:ДА Описание на имота: Имоти Премиер предлага на Вашето внимание поземлен имот с площ от 18 кв.м. в село Николаевка. Ток и вода в непосредствена близост , парцела. Отлична локация. При интерес звънете на телефона и цитирайте код обява 347117. Виж всички обяви на агенцията в imotipremier.bazar.bg или тук.	Корекция за местоположение.	Км	0%
		Корекция за функционалност.	Кф	10%
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Брокер: Валентина Миткова Офис: гр. Варна, пл Лаврентий 3 ет 3 офис 3 Телефон: 0876590061	Корекция за инфраструктура	Брокер: Валентина Миткова Офис: гр. Варна, пл Лаврентий 3 Телефон: 0876590061	
		Коригирана цена		6,10
ИМОТ 2	Дворно място в с.Николаевка, Община Суворово	21999	1872	11,75

	област Варна, с. Николаевка 21 999 € 43 026.30 лв. (12 €, 23.47 лв./m²) Не се начислява ДДС Обявата е посетена 249 пъти. Площ: 1872 m² Описание на имота: Уважаеми клиенти, Предлагаме ексклузивно за продажба парцел с площ от 1 872 кв.м., разположен в село Николаевка, община Суворово, област Варна. Имотът се намира в урбанизирана територия, което осигурява достъп до основна инфраструктура.			
ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Агенция: РОНЕВА Адрес: област Варна, гр. Варна, Бул. Васил Левски 72, ет.1 Тел.: 0888658118	Корекция за местоположение.	Км	0%
		Корекция за функционалност.	Кф	10%
		Корекция за инфраструктура	Ки	0%
		Коригирана цена		12,92
ИМОТ 3	Дворно място в с.Николаевка, Община Суворово	15880	2044	7,77
ОСОБЕНОСТИ	Продава ПАРЦЕЛ бласт Варна, с. Николаевка <u>Виж карта</u> 15 880 € 31 058.58 лв. (8 €, 15.65 лв./m²) Не се начислява ДДС Коригирана в 14:23 на 14 октом.2025 год. е посетена 56 пъти. Площ: 2044 m² Регулация: ДА	Коефициент местоположение		0%
		Корекция за функционалност.	Кф	10%

ИЗТОЧНИК НА ИНФОРМАЦИЯ	Офис: РОЯЛС Телефон: 0884 939484	Корекция за инфраструктура.	Кя	0%
		Коригирана цена		8,55
		Средна цена лв./ кв.м		9,19
	Корек.пазарен коеф. - офертни цени и бърза продажба 5%			0,46
	Корек. пазарен коеф. за застроеност10%			0,92
	Стойност EUR/кв.м.			7,81

Приета цена 15,00лв./кв.м.

1.4. Резултати по инвестиционния метод – метод на предприемача
Таблица 2

№	наименование	мярка	показатели
1.	Земя с площ	кв.м	1 095,00
2.	Плътност на застрояване	%	60,00
3.	Интензивност на застрояване - Кинт	кв.м	1,20
4.	Застроена площ	кв.м	657,00
5.	Разгъната застроена площ	кв.м	1 314,00
6.	Средна пазарна цена на 1 кв.м ЗП	лв	1 920,00
7.	Приходи на база РЗП	лв	2 522 880,00
8.	Производствена стойност за 1 кв.м	лв	1 163,00
9.	Производствени разходи на база РЗП	лв	1 528 182,00
10.	Р-ди за финанс. на проекта при средна паз.цена на кред.ресурс 8%	лв	122 254,56
11.	Печалба на предприемача в размер на 15% върху произв. р-ди	лв	229 227,30
12.	Разходи-правни,администр. и др./ 6% в/у прих. от продажби/	лв	151 372,80
13.	Риск от предприем. инициатива 15%	лв	229 227,30
14.	Инфраструктурни дейности -8%	лв	122 254,56
15.	Общо-финансиране на предприем. инициатива	лв	2 382 518,52
15.	Резултат в края на предприемаческия цикъл	лв	140 361,48
16.	Дисконтиране, дисконтов фактор при норма 20%, за 5 год.		0,4019
17.	Стойност на УПИИ към датата на оценка	лв	56 411,28
18.	Стойност на 1,00кв.м. към датата на оценка		51,52

Приета цена 52,00лв./кв.м.

Предлагана пазарна стойност на обекта е изведена чрез претегляне на резултатите, получени по двата метода на оценката и при съблюдаване на пазара.

Рекапитулация:

Наименование на метод	Стойност в лв.	Коефициент за тежест в %	Пазарна стойност в лв.
1	2	3	4
Сравнителен метод	15,00	50%	7,50
Инвестиционен метод	52,00	50%	26,00
Предлагана пазарна стойност			33,50

Приета цена 34,00лв./кв.м.

Заплащане от собственика: придаваема площ 30,00кв.м. , като стойността е равна на 1020,00лева. / хиляда и двадесет лева/ , със собственик: Адриана Георгиева Пенева

Определената пазарна стойност не включва ДДС, отразява пазарната реалност в момента на изготвяне на настоящата оценка, като при запазване динамиката и отсъствие на резки колебания в равнището на цените на подобни на оценявания недвижими имоти на пазара на недвижими имоти, тя може да се счита за справедлива пазарна стойност за срок до шест месеца.

Експерт оценител:

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

К. Лара Адриана Георгиева Пенева
Сценарий за прозрачност
НЕДВИЖИМИ ИМОТИ
Регистр № 100100710 от 14.12.2009 г.
АДРИАНА ГЕОРГИЕВА ПЕНЕВА