

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

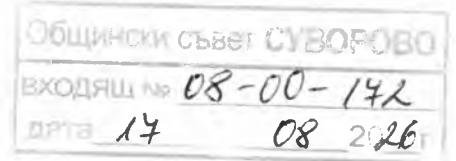
**MUNICIPALITY SUVOROVO**

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

Изх. № Общинска администрация

08-00-142 14.08.2026г.

ДО
ПРЕДСЕДАТЕЛЯ НА
ОБЩИНСКИ СЪВЕТ - СУВОРОВО

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

от Данаил Йорданов – Кмет на Община Суворово

Относно: Разрешение за изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план на Община Суворово и одобряване на задание по чл. 125 от ЗУТ.

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

За територията на Община Суворово има влязъл в сила Общ устройствен план, одобрен с Решение № 13-182/30.11.2018г. на Общински съвет – Суворово, публикуван в „Държавен вестник“, бр. 106 от 21.12.2018г.

Към действащия Общ устройствен план са изработени, процедурирани и влезли в сила частични изменения, приети с Решение № 29-475 по Протокол № 29 от 30.09.2021г. на Общински съвет – Суворово, публикувано в „Държавен вестник“, бр. 85 от 12.10.2021г., както и последващо частично изменение, прието с Решение № 61-985 по Протокол № 61 от 11.09.2023г. на Общински съвет – Суворово, публикувано в „Държавен вестник“, бр. 84 от 06.10.2023г.

В общинска администрация Суворово е постъпило Заявление с вх.№94-00-1056/28.07.2026г. от Живка Коева във връзка с инвестиционни инициативи, които не съответства на действащите предвиждания, определени в Общия устройствен план на общината. Според изискването на чл. 12 от Закона за устройство на територията реализацията на всички нови инвестиционни намерения на територията на общината, както в урбанизираните, така и в неурбанизираните територии, може да се осъществи единствено въз основа на влязъл в сила подробен устройствен план и след промяна на предназначението на земята, когато това е необходимо, в съответствие с Общия устройствен план.

Съгласно разпоредбата на чл. 103, ал. 4 от ЗУТ всеки устройствен план се съобразява с предвижданията на концепциите и схемите за пространствено развитие и устройствените планове от по-горна степен, ако има такива, и представлява по отношение на тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка. В тази връзка, преди изработването на подробен устройствен план за реализиране на постъпилото инвестиционно намерение, е необходимо да бъде процедурирано частично изменение на Общия устройствен план в обхвата на засегнатия поземлен имот.

Изработването на изменение на Общ устройствен план на Община Суворово е възложено на „АЕРОГРАФИКА“ ЕООД съгласно сключен договор с възложител Община Суворово, във връзка с постъпили в деловодството на общината заявления за изменение на действащия Общ устройствен план на Община Суворово.

Въз основа на подаденото заявление и с оглед необходимостта от създаване на нормативна и устройствена основа за последващо подробно устройствено планиране, е изготвено задание за изработване на частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово, което определя предмета, териториалния обхват, целите и основните изисквания към разработката.

I. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ И ЗАДАЧИ:

Настоящото задание няма за цел цялостна ревизия или преработка на действащия Общ устройствен план на Община Суворово. То има ограничен, локален и конкретно индивидуализиран обхват и се отнася единствено за поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по КKKP на с. Баново. Предложеното изменение следва да се разглежда като локална устройствена корекция, насочена към прецизиране на жилищната периферия на населеното място и към създаване на законосъобразна устройствена основа за последващо подробно устройствено планиране.

Целта на настоящото частично изменение на Общия устройствен план е да се създаде устройствена основа за включване на поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 в зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, при съобразяване с местоположението му спрямо съществуващата селищна структура на с. Баново, достъпа до уличната и пътната мрежа, възможностите за последващо подробно устройствено планиране и необходимостта от контролирано, компактно и функционално обосновано развитие на жилищната периферия на населеното място.

С изменението следва да се осигури възможност за последващо изработване на подробен устройствен план, с който да бъдат определени конкретните граници на урегулираните поземлени имоти, уличното обслужване, начинът на застрояване, необходимите сервитути, инженерната инфраструктура, озеленяването и всички други устройствени условия за бъдещо нискоетажно жилищно застрояване.

Предложеното изменение не следва да се разглежда като самостоятелно, откъснато или несистемно урбанизиране на земеделска територия, а като локално и пространствено обосновано дооформяне на периферията на с. Баново в участък, който по своята конфигурация, местоположение и връзка с населеното място е подходящ за развитие на нискоетажна жилищна среда.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ И ОСОБЕНОСТИ:

Предмет на настоящото задание е изработването на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02662.3.134, местност „Търнака/Могилите“, с. Баново, Община Суворово.

За имота е постъпило заявление от собственика за включване в изменение на ОУП с цел промяна на устройственото предвиждане и определяне на територията като жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Заявлението е продиктувано от постъпило писмо с изх. №200-00-6443-1/27.07.2026г. на РИОСВ- Варна относно становище за съответствие на с Общ устройствен план на Община Суворово и необходимостта от изработване на проект за частично изменение на същия.

С Решение №44-619 по Протокол №44 от 30.03.2026г. на Общински съвет Суворово е разрешено изработването на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по кадастралната карта на землището на с. Баново, местност „Търнака/Могилите“, Община Суворово, изработване на нова улична регулация и образуване на нов квартал 30. Спазвайки изискванията преди изработването на подробен устройствен план за реализиране на постъпилото инвестиционно намерение, е необходимо да бъде процедирано частично изменение на Общия устройствен план в обхвата на засегнатия поземлен имот, следва приетото решение да бъде отменено.

Поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по КKKP на землището на с. Баново, местност „Търнака/Могилите“, одобрена със Заповед № РД-18-66/08.07.2016г. на Изпълнителния директор на АГКК е с вид собственост: Частна, вид територия: Земеделска, категория: 3, НТП: Нива, площ 24998 кв. м.

Местоположение според удостоверението за характеристики: до 1 км от строителните граници на населеното място и до 1 км от пътната мрежа с трайна настилка

Действащо предвиждане по ОУП: земеделска територия; съгласно графичната част – зона „Ссб“ / земеделски територии без промяна на предназначението.

Предлагано предвиждане: „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Тематичният и териториален обхват на настоящата разработка е ограничен единствено до посочения имот. В графичната част към заданието имотът е показан чрез опорен план и предварителен проект, като действащото земеделско предвиждане се заменя с устройствена зона „Жм“.

Предлаганото частично изменение е мотивирано от местоположението на имота в пряка функционална и пространствена връзка със съществуващата селищна структура на с. Баново. От приложената графична част е видно, че имотът е разположен по периферията на населеното място и се свързва с вече формирана улична и имотна структура. Това обстоятелство отличава разглежданата територия от самостоятелни земеделски масиви, разположени дълбоко в извънселищната територия, и позволява промяната да бъде разглеждана като

логическо дооформяне на селищната периферия, а не като откъснато, спонтанно или неаргументирано урбанизиране.

Имотът е разположен в участък, в който вече е формирана структура на жилищно обитаване. По тази причина промяната към зона „Жм“ следва да се разглежда като логическо дооформяне на границата между урбанизираната и земеделската територия, а не като необосновано навлизане в земеделски масиви. Територията има възможност да бъде приобщена към съществуващата селищна среда чрез последващо подробно устройствено планиране, което да осигури правилно транспортно, комуникационно и инженерно обслужване.

Съществен мотив за изменението е възможността имотът да бъде обслужен чрез съществуващата комуникационна структура на населеното място. Графичната разработка показва, че имотът е разположен в контакт с комуникационна структура, която позволява бъдещото му урегулиране да бъде обвързано с уличната мрежа на с. Баново, без необходимост от създаване на изолирана или самостоятелна транспортна система. Това е важен аргумент за компактност, икономичност и техническа реализуемост на устройственото решение.

От устройствена гледна точка имотът има достатъчна площ, за да бъде планиран като цялостна нискоетажна жилищна територия, а не като случайно единично застрояване. Площта от 24 998 кв. м позволява при последващ ПУП да бъдат решени вътрешната улична организация, евентуалното разделяне на урегулирани поземлени имоти, достъпът, озеленяването, паркирането, инженерната инфраструктура и ограниченията за застрояване. Именно последващият ПУП ще бъде инструментът, чрез който общото предвиждане на ОУП ще се конкретизира при спазване на всички приложими нормативни изисквания.

Промяната към зона „Жм“ е пропорционална и устройствено премерена, тъй като не въвежда несъвместима функция, а функция, която естествено допълва съществуващия селищен организъм. В този смисъл изменението не нарушава общата концепция на действащия ОУП, а я доразвива чрез локално прецизиране на границата между земеделската и урбанизираната територия. Предложението е насочено към компактно жилищно развитие, при което се избягва както прекомерна урбанизация, така и поддържане на формален земеделски режим за територия, която по местоположение, достъп и връзка със селото има реален потенциал за нискоетажно жилищно развитие.

Предложението за определяне на устройствена зона „Жм“ е съвместимо с характера на с. Баново като населено място с преобладаващо нискоетажна жилищна структура. Зона „Жм“ не предполага интензивно градско застрояване, високи обеми или функции, несъвместими със селската среда. Напротив, тя осигурява устройствен режим, чрез който бъдещото развитие може да се реализира в мащаб, съобразен с традиционния характер на населеното място – ниска височина, дворна структура, самостоятелни или свързани жилищни сгради, значителна озеленена площ и възможност за поетапно реализиране чрез последващ подробен устройствен план.

От социално-икономическа гледна точка изменението е защитимо и с оглед необходимостта малките населени места в общината да имат възможност за умерено, контролирано и нормативно обезпечено жилищно развитие. Липсата на подходящи терени за нискоетажно жилищно строителство в периферията на населените места води до ограничаване на реалния инвестиционен интерес, до затруднено задържане на жители и до слаба възможност за обновяване на селищната структура. В този контекст предлаганото изменение създава възможност за развитие на жилищна среда, която е съвместима с мащаба на с. Баново и може да допринесе за по-добро използване на съществуващите селищни ресурси.

Важно е да се подчертае, че с изменението на ОУП не се допуска непосредствено строителство, а се създава единствено планова предпоставка за последващо изработване на подробен устройствен план и за провеждане на всички необходими процедури по промяна на предназначението на земеделската земя. Това означава, че конкретните въпроси относно уличното обслужване, инженерната инфраструктура, имотната структура, устройствените показатели, озеленяването и ограниченията за застрояване ще бъдат предмет на последващо детайлизиране и контрол в рамките на ПУП и приложимите специални режими.

С оглед на изложеното, изменението на устройственото предвиждане за поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 от земеделска територия в зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, следва да се приеме като обосновано, допустимо и устройствено целесъобразно, тъй като имотът е разположен в непосредствена връзка със селищната структура на с. Баново, може да бъде обслужен чрез съществуващата комуникационна система, не създава изолиран урбанизиран фрагмент и позволява контролирано развитие на нискоетажна жилищна територия, съобразена с характера на населеното място и с действащите правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Суворово.

II. УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ:

За имота се предлага определяне на устройствена зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Предложените устройствени показатели следва да бъдат съобразени с действащите Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Суворово за зона „Жм“, както следва:

- предназначение: жилищно застрояване с малка височина;
- плътност на застрояване: от 20 % до 60 %;
- коефициент на интензивност: от 0,5 до 1,2;
- озеленена площ: от 40 % до 60 %;
- максимална кота корниз: до 10 м;
- начин на застрояване: свободно и/или свързано, съобразно последващия ПУП и приложимите нормативни изисквания.

При последващото подробно устройствено планиране следва да бъдат осигурени транспортен достъп, възможност за улично обслужване, условия за инженерна инфраструктура, необходимото озеленяване, паркиране в границите на имотите, съобразяване със сервитути и ограничения, ако такива бъдат установени, както и съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

III. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА:

Проектът за частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово следва да бъде изработен при спазване на Закона за устройство на територията, Наредба № 7 за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове, както и всички приложими специални закони и подзаконови нормативни актове.

Проектът следва да съдържа:

- 1. Извадка от действащия ОУП и опорен план с достатъчен обхват, изясняващ местоположението на имотите и същността на изменението в подходящ мащаб;**
- 2. Проект за частично изменение на ОУП;**
 - **обяснителна записка** с правила и нормативи за прилагане на изменението;
 - **означаване на трасетата на съществуващи проводни съоръжения** и свързаните с тях сервитути и ограничения на застрояването, при наличие на такива;
 - **устройствени показатели за имотите в обхвата на разработката**, съобразени с нормативните изисквания за съответната устройствена зона и с действащите Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Суворово;
 - **изработване върху актуална картна основа от АГКК.**

За изработеното частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово е необходимо да се проведат процедури по съгласуване по реда на чл. 127 от ЗУТ със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост и със специализираните контролни органи.

Към заданието са приложени опорен план, проектно предложение за частично изменение на ОУП, скици от СГКК за имотите – предмет на разработката, както и документи за собственост.

Съгласно изискванията на чл. 124, ал. 1 от ЗУТ, **Общинският съвет приема решение** за изработване на проект за общ устройствен план по предложение на кмета на общината.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

На основание чл. 99, т. 2 от АПК, във връзка с чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124, ал. 1 и ал. 3, чл. 124б, ал. 1 и чл. 125, ал. 1, ал. 2 и ал. 3 от ЗУТ, чл. 127, ал. 9, чл. 134, ал. 1, т. 1 и чл. 136, ал. 1 от ЗУТ, Общински съвет – Суворово:

1. Отменя Решение №44-619 по Протокол №44 от 30.03.2026г. на Общински съвет Суворово, поради настъпили промени, след приемането му.

2. Разрешава изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план на Община Суворово за поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по кадастралната карта на землището на с. Баново, местност „Трънка/ Могилите“, Община Суворово.

2. Одобрява представеното задание за изработване на проект за частично изменение на Общ устройствен план на Община Суворово, изготвено на основание чл. 125 от ЗУТ, представляващо неразделна част от настоящото решение.

Проектът за частично изменение на Общ устройствен план на Община Суворово да се изработи при спазване на следните условия:

1. При изработването за частично изменение на Общ устройствен план на Община Суворово да се използват **изходни данни за имотите от кадастралната карта на с. Баново**, одобрена със Заповед РД-18-66/08.07.2016г., на Изпълнителния директор на АГКК;

2. Проектът като **обем и съдържание** да отговаря на изискванията на действащата нормативна уредба: *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.* Да се представи като **„окончателен проект“** за приемане от Общинския експертен съвет по устройство на територията на Община Суворово. **Да бъдат представени в съответствие с чл. 65, ал. 6, т. 2 от Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове: 1бр. чертеж (оригинал) на обикновена хартия, както и на магнитен носител (диск) – в pdf формат;**

3. Съгласно чл. 127, ал. 2 от ЗУТ, възложителят съгласува проекта за частично изменение на Общ устройствен план със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост и с със специализираните контролни органи;

4. Възлага на Кмета на Община Суворово да извърши необходимите действия по реда на ЗУТ за изпълнение на настоящото решение.

На основание чл.124б, ал. 2 от ЗУТ, настоящото Решение да се разгласи с обявление на местата упоменати в същата алинея.

На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ настоящото Решение не подлежи на оспорване.

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

Вносител :
Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово
Ralitsa
Todorova
Съгласувал: **Angelova**
адв. **Ралица Тодорова**
Правен консултант при Община Суворово

Digitally signed by
Ralitsa.Todorova
Angelova
Date: 2026.08.17
14:10:08 +03'00'

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

Изготвил:
арх. Ваня Георгиева
Главен архитект на Община Суворово

ОБЩИНА СУВОРОВО

9170 град Суворово

пл. "Независимост" № 1

Заличено на основание чл.4 §2 359 /5153/ 33 33

и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 met@suvorovo.bg

www.suvorovo.bg

Кмет на Община Данаил Йорданов

Заличено на основание чл.4 §2

и чл.6 §3 от

Регламент (ЕС)

2016/679



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

Вх.№ 94-00-1056/28.04-2026г.

ДО

КМЕТА

НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

1. От Киева Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 Коева ЕГН /ЕИК/ _____

представявано от _____, ЕГН _____

адрес за кореспонденция: с. Ташово

телефон за връзка _____ Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 _____, собственик на ПИ 02662.3.134

по КК землище гр./с. Ташово УПИ _____, кв. _____ по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на

гр./с. Ташово, кв. _____, 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. _____, кв. _____, 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 _____

УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН ЙОРДАНОВ,

Моля да бора вилюсена в именния
на ОУП за собствения ми адрес с ПИ
02662.3.9134 като аренда на мот
го е Н.М.

Приложени документи:

Информиран/а съм, че личните ми данни се обработват за целите на административното обслужване.

С уважение,

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

Упълномощено лице: _____
(подпис)

Получено _____
на _____ от _____
(дата) (имена и подпис)

Приел заявлението :

ОБЩИНА СУВОРОВО, ОБЛАСТ ВАРНА

пл. "Независимост" №1, тел./факс 05153 2160

ДОГОВОР

за покупко-продажба на недвижим имот

№3-21/02.10.2025г.

Служба по вписванията гр. Дебня	
Вх. рег. №	2693 / 06-1020 202
Акт №	40 том VII / дело № 1524 / 20 2
Партейна книга: том	стр.
Изотна партия	288 2685
Д.Т.	40 кв. № / 20
Съдия по вписванията:	

Днес, 02.10.2025г. в гр. Суворово, област Варна между:

I. **ОБЩИНА СУВОРОВО** със седалище и адрес на управление - гр. Суворово, пл. "Независимост" №1, ЕИК 000093684, представлявана от Данаил Йорданов - Кмет на Община Суворово и Гергана Драганова - Главен счетоводител на Община Суворово, наричана **ПРОДАВАЧ**, от една страна

И

II. **ЖИВКА** Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 **КОЕВА** с ЕГН Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 с адрес - с. Баново, община Суворово, област Варна, наричан **КУПУВАЧ**, от друга страна

и на основание чл. 35, ал. 1 от Закона за общинската собственост, чл. 79 от Наредбата за реда по придобиване, стопанисване, управление и разпореждане с общинско имущество, Решение №33-470 по Протокол №33 от 31.07.2025г. на Общински съвет Суворово, Заповед №854/20.08.2025г. на Кмета на Община Суворово за провеждане на публичен търг и Заповед №643/11.09.2025г. на Кмета на Община Суворово, определяща спечелилия търга, се сключи настоящия договор за покупко - продажба на недвижим имот, като:

ОБЩИНА СУВОРОВО, представлявана от Данаил Йорданов - Кмет на Община Суворово и Гергана Драганова - главен счетоводител, продава на **ЖИВКА** Заличено на основание чл. 4 §2 и чл. 6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 **КОЕВА** следният свой недвижим имот, описан с АОС №2224/07.03.2018г., а именно:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ С ИДЕНТИФИКАТОР 02662.3.134 /нула две шест шест две точка три точка едно три четири/ **ПО КККР НА С.БАНОВО, М. "ТЪРНАКА/МОГИЛИТЕ"**, **КАТЕГОРИЯ 3** /трета/, **С ПЛОЩ ОТ 24 998,00 КВ. М** /двадесет и четири хиляди деветстотин деветдесет и осем квадратни метра/, адрес на поземления имот - с. Баново, местност „Търнака/Могилите“, номер по предходен план: 003134 /нула нула три едно три четири/; начин на трайно ползване: нива, трайно предназначение на територията: земеделска, съседни - поземлени имоти с идентификатори: 02662.3.63 /нула две шест шест две точка три точка шест три/, 02662.3.142 /нула две шест шест две точка три точка едно четири две/, 02662.3.165 /нула две шест шест две точка три точка едно шест пет/, 02662.3.166 /нула две шест шест две точка три точка едно шест шест/, 02662.3.167 /нула две шест шест две точка три точка едно шест седем/, 02662.3.206 /нула две шест шест две точка три точка две нула шест/, 02662.3.222 /нула две шест шест две точка три точка две две две/, 02662.3.221 /нула две шест шест две точка три точка две две едно/, 02662.3.237 /нула две шест шест две точка три точка две три седем/.

1. **ОБЩИНА СУВОРОВО** продава описания имот за сумата от **75 000,00 лв.** Не се начислява ДДС.

2. **ЖИВКА КОЕВА** заяви съгласието и купува имота, описан в т.1.

ЦЕНАТА НА СДЕЛКАТА е в размер на **75 000,00 лв.** /седемдесет и пет хиляди лева и нула стотинки/, която **ЖИВКА РУМЕНОВА КОЕВА** е внесла по сметката на Общината с платежно нареждане от 01.10.2025г.

На основание чл.7, ал.2 от Наредба за определяне размера на местните данъци, купувача е заплатил 3% /три процента/ местен данък за възмездно придобиване на недвижимо имущество, сума в размер на **2 250,00 лв.** /две хиляди двеста и петдесет лева и нула стотинки/ с платежно нареждане от 01.10.2025г. по сметката на Общината.

На основание чл. 18 от Закона за собствеността, прехвърлянето правото на собственост върху недвижим имот - общинска собственост, се извършва писмено, като нотариална форма не е необходима.

Настоящият договор замества нотариален акт.

С подписването на настоящия договор страните декларират, че са съгласни и доброволно предоставят посочените в този договор лични данни, както и че са съгласни те да бъдат обработвани.

Настоящият договор се сключи в шест еднообразни екземпляра, един за Купувача, два за Продавача, два за вписване в Служба по вписванията при Девненски Районен съд, а шестия за „Служба по геодезия, картография и кадастър“ - Варна.

ПРОДАВАЧ:

ЗА ОБЩИНА СУВОРОВО

Кмет на Община Суворово:

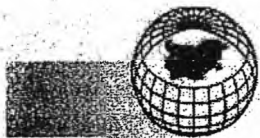
/Данаил Йорданов/

Главен счетоводител:

/Гергана Драганова/

КУПУВАЧ:

ЖИВКА РУМЕНОВА КОЕВА



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2649239-14.10.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор 02662.3.134

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баново, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-66/08.07.2016 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. Баново

Местност: "ТЪРНАКА/МОГИЛИТЕ"

Площ: 24998 кв.м

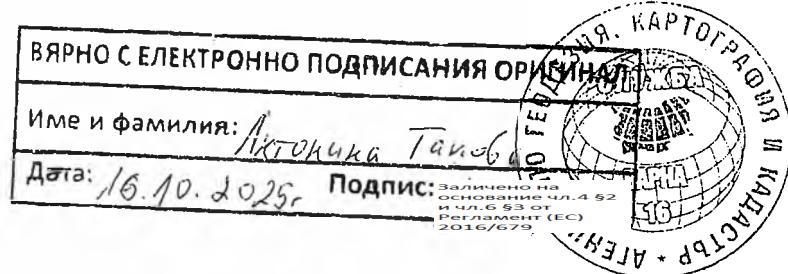
Трайно предназначение на територията: Земеделска

Начин на трайно ползване: Нива

Категория на земята при неполивни условия: 3

Предишен идентификатор: няма

Номер от предходен план: 003134

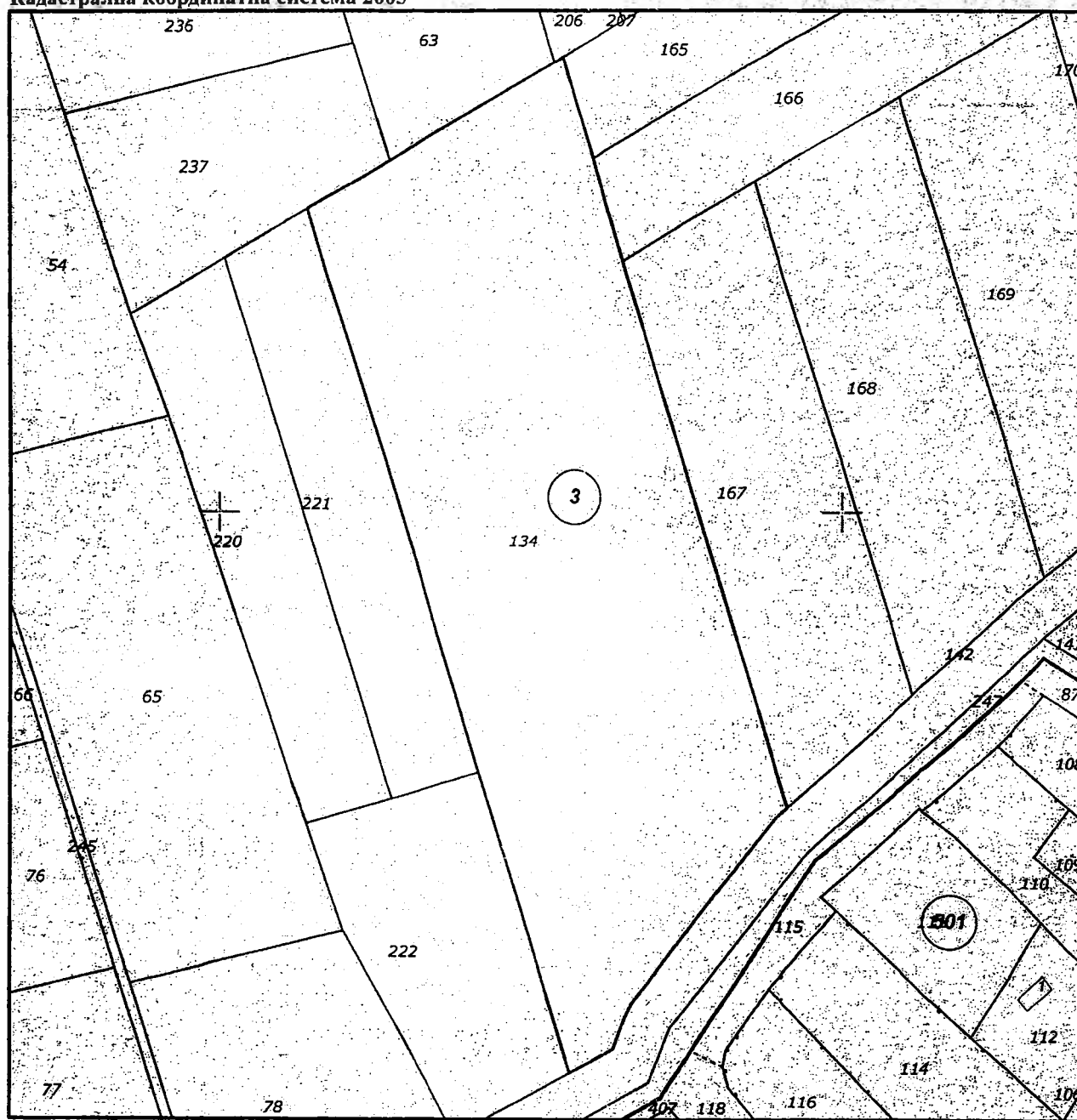


Скица №15-2649239-14.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-784763-07.10.2025 г.
Код за достъп: 4e1a4fca9b3c





Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседни: 02662.3.63, 02662.3.142, 02662.3.165, 02662.3.166, 02662.3.167, 02662.3.206,
02662.3.222, 02662.3.221, 02662.3.237

Собственици по данни от КРНИ:

ЖИВКА Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕО)
2016/679 **КОЕВА**

Няма данни за идеалните части

Писмен договор № 70, том III, рег. 2663, дело 1524 от 06.10.2025г., вписан в Служба по
вписванията гр.Девня

Скица №15-2649239-14.10.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-784763-07.10.2025 г.

Код за достъп: 4e1a4fca9b3c



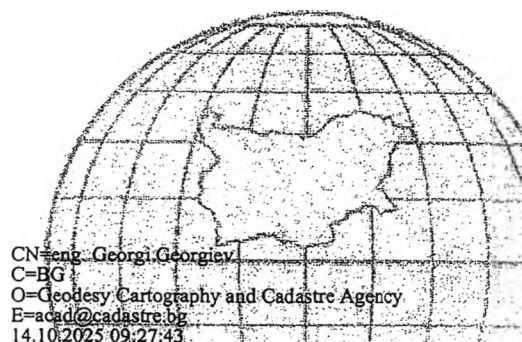


Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Скица №15-2649239-14.10.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-784763-07.10.2025 г.
Код за достъп: 4e1a4fca9b3c



CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
14.10.2025 09:27:43

УДОСТОВЕРЕНИЕ
за характеристики на поземлен имот в земеделска територия
№25-376828-12.12.2025 г.

Агенцията по геодезия, картография и кадастър, във връзка със Заявление №01-976580-10.12.2025 г., издава настоящото удостоверение за характеристики на поземлен имот с идентификатор 02662.3.134, в землището на с. Баново, общ. Суворово, обл. Варна:
Трайно предназначение на територията: **Земеделска**
Начин на трайно ползване: **Нива**
Площ: **24998 кв.м**
Адрес на поземления имот: **с. Баново**
Местност: **"ТЪРНАКА/МОГИЛИТЕ"**
Категория на земята при неполивни условия: **3**
Местоположение на поземления имот спрямо строителните граници на населеното място, в което се намира: **до 1 км**
Местоположение на поземления имот спрямо пътната мрежа с трайна настилка: **до 1 км**

ВЯРНО С ЕЛЕКТРОННО ПОДПИСАНИЯ ОРИГИНАЛ

Име и фамилия: *Мартин Марков*

Дата: *12.12.2025* Подпис: *У*

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



Удостоверение №25-376828-12.12.2025 г.,
издадено въз основа на
Заявление №01-976580-10.12.2025 г.
Код за достъп: 1ad7c5cce79d

CN=org.Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
12.12.2025 01:30:21



ПРЕПИС!

ОБЩИНСКИ СЪВЕТ СУВОРОВО – КАРТОТЕКА ЗА РЕШЕНИЯТА

9170 гр.Суворово, пл." Независимост " № 1, тел. :+3595153 25 16 факс 05153 20 68

e-mail: obs_suvorovo@abv.bg

РЕШЕНИЕ

№ 44 – 619

по Протокол № 44 от 30.03.2026 г.

Относно: разрешение за изработване на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02662.3.134 по кадастралната карта на землището на с. Баново, местност „Трънка/ Могилите“, Община Суворово, изработване на нова улична регулация и образуване на нов квартал 30.

На основание чл.21, ал.1, т.8 от ЗМСМА, Общински съвет Суворово

РЕШИ:

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124а, ал. 1 и чл. 124б, ал. 1 от ЗУТ, във връзка с чл. 110, ал. 1, т. 1 от ЗУТ, Общински съвет Суворово:

Разрешава изработването на Подробен устройствен план (ПУП) – План за регулация и застрояване (ПРЗ) за ПИ с идентификатор 02662.3.134 по кадастралната карта на землището на с. Баново, местност „Трънка/ Могилите“, Община Суворово, изработване на нова улична регулация и образуване на нов квартал 30, както и **одобрява представеното задание**, изискващо се на основание чл. 125 от ЗУТ.

Проектът за ПУП-ПРЗ да се изработи при спазване на следните условия:

1. При изработването на проекта на ПУП-ПРЗ да се използват **изходни данни за имота от кадастралната карта** на с. Баново, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-66/08.07.2016г. на ИД на АГКК;

2. Проектът, като **обем и съдържание** да отговаря на изискванията на действащата нормативна уредба. Да се представи като **„окончателен проект“** за приемане от Общинския експертен съвет по устройство на територията на Община Суворово (ОЕСУТ) **в съответствие с чл. 65, ал. 6, т. 4 от Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове: 1бр. чертеж (оригинал) на недеформируема хартия и 2бр. чертежи (копия) на обикновена хартия, както и на магнитен носител (диск) – в pdf и dwg формат;**

3. При изборът на устройствена зона и нейните параметри да се вземат под внимание показателите на устройствена зона „Жм“ – **жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, със следните нормативни показатели: Плътност на застрояване (П застр.): $\leq 25\%$; Интензивност на застрояване (К инт.): $\leq 0,8$; Процент на озеленяване (П озел.): $\geq 60\%$, Височина: кота корниз – 3 м., а кота било – 10 м, Начинът на застрояване в имотите да бъде „свободно“ и показателите на устройствена зона „Оо“ – терени за обществено обслужване, със следните**

нормативни показатели: Плътност на застрояване (П застр.) $\leq 50\%$; Интензивност на застрояване (К инт.): $\leq 1,5$; Процент на озеленяване (П озел.): $\geq 40\%$; Начинът на застрояване в имотите да бъде „свободно“.

4. Съгласно чл. 128а, ал. 1 и ал. 6 от ЗУТ, преди представяне за приемане от ОЕСУТ, проектът да се съгласува с експлоатационните дружества – при наличие на преминаваща техническа инфраструктура през имота и/или в непосредствена близост до него, а при необходимост – и със специализираните контролни органи по реда на чл. 127, ал.2 от ЗУТ.

5. На основание чл. 152 от ЗООС, проектът за ПУП-ПРЗ подлежи на превантивен контрол от органа по чл. 148, ал. 3 от ЗООС.

6. Проектът за ПУП-ПРЗ да бъде придружен с план схеми съгласно изискванията на чл. 108, ал. 2 от ЗУТ.

На основание чл.124б, ал. 2 от ЗУТ, настоящото Решение да се разгласи с обявление на местата упоменати в същата алинея.

На основание чл. 124б, ал. 4 от ЗУТ настоящото Решение не подлежи на оспорване.

Решението е прието на заседание на Общински съвет Суворово, проведено на 30.03.2026г., Протокол №44, т.16 при кворум от 12 общински съветника и след проведено поименно гласуване – с 11 гласа „За“, 0 гласа „Против“ и 1 „Въздържал се“. Решението е подпечатано с официалния печат на общинския съвет.

ПРЕДСЕДАТЕЛ: /П/ ИНЖ.ЖИВКО ПЕТРОВ
ВЯРНО, С ОРГИНАЛА ПРИ ОБЩИНСКИ СЪВЕТ – СУВОРОВО

СНЕЛ ПРЕПИСА:.....

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

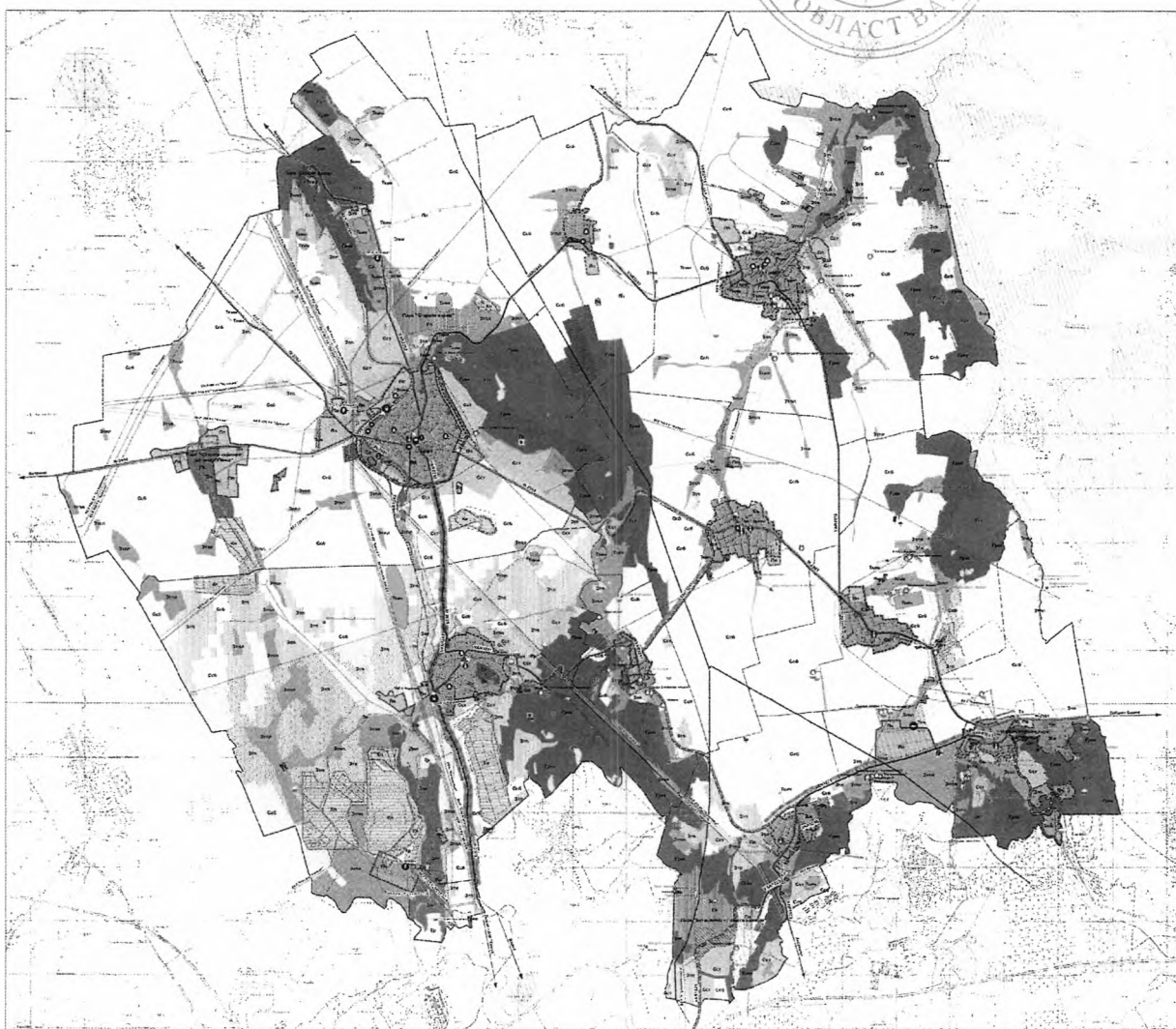
ЗАДАНИЕ
ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СУВОРОВО

за поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по КККР на с. Баново, Община
Суворово

на основание чл. 125, ал. 1 във връзка с чл. 124, ал. 1 и ал. 3, чл. 127, ал. 9 и чл. 134, ал. 1 от ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ
ОБЩИНА СУВОРОВО

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



2026 година

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ
В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ПРОЕКТАНТСКА
ПРАВОСПОСОБНОСТ

ИЗХ. НОМЕР : 260101U10031
ПРОФИЛ В КАБ : <https://kab.bg/member/03514>
ДАТА НА ИЗДАВАНЕ : 01/01/2026
ЗАЛИДНО ДО : 31/12/2026

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

ИМЕНА: **Петър з Йорданов**
РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР В КАБ : **03514**
СПЕЦИАЛНОСТ : **Архитект**
ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ : **Пълна Проектантска Правоспособност**

ОПИСАНИЕ НА ПРАВОСПОСОБНОСТТА

Обхват на проектантската правоспособност- Архитектите с пълна проектантска правоспособност, вписани в регистъра на Камарата на архитектите в България, в съответствие с придобитата проектантска квалификация могат да предоставят проектантски услуги в областта на устройственото планиране и инвестиционното проектиране без ограничения по вид и размер, да договарят участие в инженеринг на строежи и да упражняват контрол по изпълнението на проектите им. (чл.7, ал.7, изр.1 от ЗКАИИП)
Архитектите с пълна проектантска правоспособност, към гореописаните проекти могат да предоставят проектантски услуги и за Всички видове устройствени планове, "Генерален план", "Интериор и дизайн", "Благоустройство", "Пожарна безопасност", "План за безопасност и здраве", "Енергийна ефективност", "План за управление на строителните отпадъци" и други в съответствие с придобитата им професионална квалификация.

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС
АРХ. БОРИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ:

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР
АРХ. МАРГАРИТА КОЗОВСКА:

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

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



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ



Удостоверение за

ЗАСТРАХОВКА

ИЗХ. НОМЕР : 26010110031

СПЕЦИАЛНОСТ : Архитект
ИМЕНА: Петър Мирославов Йорданов
РЕГИСТРАЦИОНЕН № В КАБ : 03514
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:	ПРОФЕСИОНАЛНА ОТГОВОРНОСТ
НОМЕР НА ПОЛИЦА:	3407260100L00001
ЗАСТРАХОВАТЕЛ:	ЗЕАД "БУЛСТРАД ВИЕНА ИНШУРАНС ГРУП", ЕИК: 000694286 гр. София 1000, пл. Позитано 5, Телефон: +359 (02) 9856610
ЗАСТРАХОВАЩ:	Камара на Архитектите в България, ЕИК: 131159126, гр София, ул. Кракра 11
ЗАСТРАХОВАНИ ЛИЦА:	Членове на Камара на Архитектите в България, съгласно приложен списък
ЗАСТРАХОВАНА КАТЕГОРИЯ СТРОИТЕЛСТВО, СЪГЛАСНО ЗАКОН ЗА УСТРОЙСТВО НА ТЕРИТОРИЯТА:	Четвърта и Пета категория строежи, съгласно Закон за устройство на територията. Покритието по настоящата полица е валидно за членовете на КАБ, описани по-горе, при условие, че те са правоспособни за съответната категория строителни обекти
НАЧАЛНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:	01.01.2026г.
КРАЙНА ДАТА НА ПОКРИТИЕ:	31.12.2026г.
ТЕРИТОРИАЛНИ ГРАНИЦИ:	Република България
ЛИМИТ НА ОТГОВОРНОСТ ЗА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:	За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за всеки един Застрахован: четвърта категория строежи, съгласно ЗУТ €12,782.30 на събитие и €25,564.59 в агрегат за периода на застраховане За всеки член на КАБ с придобита правоспособност за пета категория строежи, съгласно ЗУТ €8,936.32 на събитие и €17,895.22 лв. в агрегат за периода на застраховане
САМОУЧАСТИЕ НА ВСЕКИ ЕДИН ЗАСТРАХОВАН:	НЯМА

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА УС
АРХ. БОРИСЛАВ ВЛАДИМИРОВ:

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

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА КР
АРХ. МАРГАРИТА КОЗОВСКА:

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

ЗАДАНИЕ

**за изработване на частично изменение на Общ устройствен план на
Община Суворово
в обхвата на ПИ 02662.3.134, местност „Търнака/Могилите“,
землище с.Баново**

Възложител: Община Суворово

I. ОБЩИ ПОСТАНОВКИ И ДЕЙСТВАЩ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА СУВОРОВО

Настоящото задание се изготвя във връзка с необходимостта от изработване на проект за частично изменение на действащия Общ устройствен план на Община Суворово в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02662.3.134 по кадастралната карта и кадастралните регистри на с. Баново, Община Суворово.

Заданието се изготвя на основание чл. 125, ал. 1 във връзка с чл. 124, ал. 1 и ал. 3, чл. 124а, чл. 124б, ал. 1, чл. 127, ал. 9, чл. 134, ал. 1, т. 1 и чл. 136, ал. 1 от Закона за устройство на територията, както и чл. 21, ал. 1, т. 11 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация.

За територията на Община Суворово има влязъл в сила Общ устройствен план, одобрен с Решение № 13-182/30.11.2018 г. на Общински съвет – Суворово, публикуван в „Държавен вестник“, бр. 106 от 21.12.2018 г., както и последващи процедирани и влезли в сила Частично изменение на ОУП прието с решение №29-475 по Протокол №29 от 30.09.2021г. на Общински Съвет, публикувано в Държавен вестник брой 85 от дата 12.10.2021г. и последващо Частично изменение на ОУП с решение №61-985 по Протокол №61 от 11.09.2023 г. на Общински съвет – Суворово, публикувано в Държавен вестник брой 84 от 06.10.2023 г. Процедирани са ЯФГ.

Действащият ОУП определя общата устройствена рамка за развитие на населените места и извънселищните територии в общината, като създава условия за устойчиво териториално развитие, рационално земеползване, опазване на природните ресурси и създаване на благоприятна среда за обитаване, труд и отдых.

Съгласно чл. 103, ал. 4 от ЗУТ всеки устройствен план следва да се съобразява с предвижданията на устройствените планове от по-горна степен и представлява спрямо тях по-пълна, по-подробна и конкретна разработка. Поради това, за да се създаде възможност за последващо подробно устройствено планиране и за промяна на предназначението на земеделската земя по законоустановения ред, е необходимо предвижданията на действащия Общ устройствен план да бъдат частично изменени в обхвата на конкретния поземлен имот.

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

Настоящото задание няма за цел цялостна ревизия или преработка на действащия Общ устройствен план на Община Суворово. Заданието има ограничен, локален и конкретно индивидуализиран обхват и се отнася единствено за ПИ 02662.3.134 по КККР на с. Баново. Предложеното изменение следва да се разглежда като локална устройствена корекция, насочена към прецизиране на жилищната периферия на населеното място и към създаване на законосъобразна устройствена основа за последващо подробно устройствено планиране.

II. ПРЕДМЕТ И ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ НА РАЗРАБОТКАТА

Предмет на настоящото задание е изработването на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово в обхвата на поземлен имот с идентификатор 02662.3.134, местност „Търнака/Могилите“, с. Баново, Община Суворово.

За имота е постъпило заявление от собственика за включване в изменение на ОУП с цел промяна на устройственото предвиждане и определяне на територията като жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Индивидуализация на имота

Поземлен имот	ПИ 02662.3.134
Населено място / землище	с. Баново, Община Суворово, област Варна
Местност	„Търнака/Могилите“
Собственост	частна собственост – Живка Земеделски имот, собственост на физическо лице, с площ от 24 998 кв. м, с кадастрален номер 02662.3.134, с. Баново, Община Суворово, област Варна а Коева
Документ за собственост	Договор за покупко-продажба на недвижим имот № 3-21/02.10.2025 г.
Площ	24 998 кв. м
Вид територия	земеделска
Начин на трайно ползване	нива
Категория на земята	трета категория при неполивни условия
Номер по предходен план	003134
КККР	одобрена със Заповед № РД-18-66/08.07.2016 г. на Изпълнителния директор на АГКК
Местоположение според удостоверението за характеристики	до 1 км от строителните граници на населеното място и до 1 км от пътната мрежа с трайна настилка
Действащо предвиждане по ОУП	земеделска територия; съгласно графичната част – зона „Ссб“ / земеделски територии без промяна на предназначението
Предлагано предвиждане	„Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване

Тематичният и териториален обхват на настоящата разработка е ограничен единствено до посочения имот. В графичната част към заданието имотът е показан чрез опорен план и предварителен проект, като действащото земеделско предвиждане се заменя с устройствена зона „Жм“.

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

III. ОСНОВАНИЕ, МОТИВИ И ЦЕЛ НА ИЗМЕНЕНИЕТО

Целта на настоящото частично изменение на Общия устройствен план е да се създаде устройствена основа за включване на ПИ 02662.3.134 в зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, при съобразяване с местоположението му спрямо съществуващата селищна структура на с. Баново, достъпа до уличната и пътната мрежа, възможностите за последващо подробно устройствено планиране и необходимостта от контролирано, компактно и функционално обосновано развитие на жилищната периферия на населеното място.

С изменението следва да се осигури възможност за последващо изработване на подробен устройствен план, с който да бъдат определени конкретните граници на урегулираните поземлени имоти, уличното обслужване, начинът на застрояване, необходимите сервитути, инженерната инфраструктура, озеленяването и всички други устройствени условия за бъдещо нискоетажно жилищно застрояване.

Предложеното изменение не следва да се разглежда като самостоятелно, откъснато или несистемно урбанизиране на земеделска територия, а като локално и пространствено обосновано дооформяне на периферията на с. Баново в участък, който по своята конфигурация, местоположение и връзка с населеното място е подходящ за развитие на нискоетажна жилищна среда.

IV. ПОДРОБНА УСТРОЙСТВЕНА МОТИВАЦИЯ

Предлаганото частично изменение е мотивирано от местоположението на имота в пряка функционална и пространствена връзка със съществуващата селищна структура на с. Баново. От приложената графична част е видно, че имотът е разположен по периферията на населеното място и се свързва с вече формирана улична и имотна структура. Това обстоятелство отличава разглежданата територия от самостоятелни земеделски масиви, разположени дълбоко в извънселищната територия, и позволява промяната да бъде разглеждана като логическо дооформяне на селищната периферия, а не като откъснато, спонтанно или неаргументирано урбанизиране.

Имотът е разположен в участък, в който вече е формирана структура на жилищно обитаване. По тази причина промяната към зона „Жм“ следва да се разглежда като логическо дооформяне на границата между урбанизираната и земеделската територия, а не като необосновано навлизане в земеделски масиви. Територията има възможност да бъде приобщена към съществуващата селищна среда чрез последващо подробно устройствено планиране, което да осигури правилно транспортно, комуникационно и инженерно обслужване.

Съществен мотив за изменението е възможността имотът да бъде обслужен чрез съществуващата комуникационна структура на населеното място. Графичната разработка показва, че имотът е разположен в контакт с комуникационна структура, която позволява бъдещото му урегулиране да бъде обвързано с уличната мрежа на с. Баново, без необходимост от създаване на изолирана или самостоятелна транспортна система. Това е

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

важен аргумент за компактност, икономичност и техническа реализуемост на устройственото решение.

От устройствена гледна точка имотът има достатъчна площ, за да бъде планиран като цялостна нискоетажна жилищна територия, а не като случайно единично застрояване. Площта от 24 998 кв. м позволява при последващ ПУП да бъдат решени вътрешната улична организация, евентуалното разделяне на урегулирани поземлени имоти, достъпът, озеленяването, паркирането, инженерната инфраструктура и ограниченията за застрояване. Именно последващият ПУП ще бъде инструментът, чрез който общото предвиждане на ОУП ще се конкретизира при спазване на всички приложими нормативни изисквания.

Промяната към зона „Жм“ е пропорционална и устройствено премерена, тъй като не въвежда несъвместима функция, а функция, която естествено допълва съществуващия селищен организъм. В този смисъл изменението не нарушава общата концепция на действащия ОУП, а я доразвива чрез локално прецизиране на границата между земеделската и урбанизираната територия. Предложението е насочено към компактно жилищно развитие, при което се избягва както прекомерна урбанизация, така и поддържане на формален земеделски режим за територия, която по местоположение, достъп и връзка със селото има реален потенциал за нискоетажно жилищно развитие.

Предложението за определяне на устройствена зона „Жм“ е съвместимо с характера на с. Баново като населено място с преобладаващо нискоетажна жилищна структура. Зона „Жм“ не предполага интензивно градско застрояване, високи обеми или функции, несъвместими със селската среда. Напротив, тя осигурява устройствен режим, чрез който бъдещото развитие може да се реализира в мащаб, съобразен с традиционния характер на населеното място – ниска височина, дворна структура, самостоятелни или свързани жилищни сгради, значителна озеленена площ и възможност за поетапно реализиране чрез последващ подробен устройствен план.

От социално-икономическа гледна точка изменението е защитимо и с оглед необходимостта малките населени места в общината да имат възможност за умерено, контролирано и нормативно обезпечено жилищно развитие. Липсата на подходящи терени за нискоетажно жилищно строителство в периферията на населените места води до ограничаване на реалния инвестиционен интерес, до затруднено задържане на жители и до слаба възможност за обновяване на селищната структура. В този контекст предлаганото изменение създава възможност за развитие на жилищна среда, която е съвместима с мащаба на с. Баново и може да допринесе за по-добро използване на съществуващите селищни ресурси.

Важно е да се подчертае, че с изменението на ОУП не се допуска непосредствено строителство, а се създава единствено планова предпоставка за последващо изработване на подробен устройствен план и за провеждане на всички необходими процедури по промяна на предназначението на земеделската земя. Това означава, че конкретните въпроси относно уличното обслужване, инженерната инфраструктура, имотната структура, устройствените

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

показатели, озеленяването и ограниченията за застрояване ще бъдат предмет на последващо детайлизиране и контрол в рамките на ПУП и приложимите специални режими.

С оглед на изложеното, изменението на устройственото предвиждане за ПИ 02662.3.134 от земеделска територия в зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване, следва да се приеме като обосновано, допустимо и устройствено целесъобразно, тъй като имотът е разположен в непосредствена връзка със селищната структура на с. Баново, може да бъде обслужен чрез съществуващата комуникационна система, не създава изолиран урбанизиран фрагмент и позволява контролирано развитие на нискоетажна жилищна територия, съобразена с характера на населеното място и с действащите правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Суворово.

V. УСТРОЙСТВЕНИ ПОКАЗАТЕЛИ

За имота се предлага определяне на устройствена зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Предложените устройствени показатели следва да бъдат съобразени с действащите Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Суворово за зона „Жм“, както следва:

- предназначение: жилищно застрояване с малка височина;
- плътност на застрояване: от 20 % до 60 %;
- коефициент на интензивност: от 0,5 до 1,2;
- озеленена площ: от 40 % до 60 %;
- максимална кота корниз: до 10 м;
- начин на застрояване: свободно и/или свързано, съобразно последващия ПУП и приложимите нормативни изисквания.

При последващото подробно устройствено планиране следва да бъдат осигурени транспортен достъп, възможност за улично обслужване, условия за инженерна инфраструктура, необходимото озеленяване, паркиране в границите на имотите, съобразяване със сервитути и ограничения, ако такива бъдат установени, както и съответствие с изискванията на ЗУТ, Наредба № 7 и Наредба № 8.

VI. ТЕХНИЧЕСКИ ИЗИСКВАНИЯ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

Проектът за частично изменение на Общия устройствен план следва да бъде изработен върху актуална кадастрална основа и да съдържа:

- извадка от действащия Общ устройствен план и опорен план с достатъчен обхват, изясняващ местоположението на имота и връзката му със с. Баново;
- проект за частично изменение на ОУП в обхвата на ПИ 02662.3.134;
- обяснителна записка с мотиви за изменението;
- графична част, показваща действащото и проектното устройствено предвиждане;
- правила и нормативи за прилагане на изменението, когато това е необходимо;

Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

- означаване на съществуващи проводи, съоръжения, сервитути и ограничения, при наличие на такива;
- данни за имота от кадастралната карта и кадастралните регистри;
- съобразяване с действащите устройствени, екологични, санитарно-хигиенни, инфраструктурни и специализирани изисквания.

Проектът следва да бъде съгласуван по реда на чл. 127 от ЗУТ със заинтересованите централни и териториални администрации, а при необходимост и със специализираните контролни органи.

VII. ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Предлаганото частично изменение на Общия устройствен план на Община Суворово за ПИ 02662.3.134, с. Баново, представлява локална, конкретно обоснована и устройствено целесъобразна промяна, насочена към определяне на имота като зона „Жм“ – жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване.

Имотът е разположен в непосредствена връзка със съществуващата селищна структура и улична мрежа на с. Баново, което го прави подходящ за контролирано и компактно жилищно развитие. Чрез изменението се създава необходимата планова основа за последващо подробно устройствено планиране, за промяна на предназначението на земеделската земя по законоустановения ред и за реализация на нискоетажно жилищно застрояване, съобразено с характера на населеното място и с действащите правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Суворово.

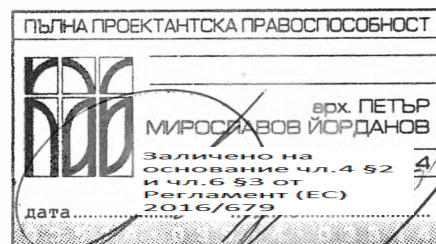
VIII. ПРИЛОЖЕНИЯ

- Заявление от собственика;
- Документ за собственост;
- Скица на поземлен имот;
- Удостоверение за характеристики на поземлен имот в земеделска територия;
- Графична част – опорен план и предварителен проект за частично изменение на ОУП.

Изготвил:

арх. П. Йорданов

Възложител:



Задание за изработване на частично изменение на ОУП на Община Суворово

ПРЕДВАРИТЕЛЕН ПРОЕКТ



- [illegible]

Устройство и показатели към задания за ЧИ на ОУП на Община Суворово
Пл. 82883.3.134, с. Ваново, м. „Търница-Могилите“

Поземлен имот	Площ (кв.м)	Вид територия /НП	Съществуваша зона по ОУП	Предпадна зона	Предназначение	Натив на застраиване	Етажност / височина	Пълнота / Кент	Землен им
02062.3.154	24 606	Земеделие / село	Сел. - земеделска територия без граница със	Жил. - жилищна зона с посредствено микрорайон	Нискоетажно жилищно	Свободно	Многоетажно, етаж криво до 10 м	Пълнота: 20-80 % Кент 0.8-1.2	40-80

Възложител по ЗУТ: Община Суворово	Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
------------------------------------	--

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

Проектант: арх.Петър Йорданов

08.2026г.

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