

ОБЩИНА СУВОРОВО

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

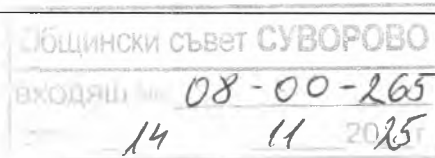
Кмет на Община: Данаил Йорданов



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 изработване на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за ПИ с идентификатор **80861.3.257** по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Чернево, Община Суворово, местност „Исправен Камък Язовир“.

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

Със Заявление с вх. № 53-00-531/30.10.2025г. от „ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД представлявана от Николай Василев е поискан въз основа на изготвено задание и опорен план на основание чл. 125 от ЗУТ, чл. 53, ал. 1 и ал. 3 от Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, във връзка с чл. 124а, ал. 1 и ал. 7, чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ допускане изработване на подробен устройствен план, който да определи режима, начина, характера и параметрите на застрояване в ПИ с идентификатор **80861.3.257** кадастралната карта и кадастралните регистри (КККР) на землището на с. Чернево, Община Суворово, местност „Исправен Камък Язовир“.

I. СОБСТВЕНОСТ

Поземлен имот с идентификатор **80861.3.257** е собственост на „ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД, съгласно документ за собственост: Нотариален акт за продажба на недвижими имоти №89, том. III, рег. №1442, дело №411/26.09.2025г., вписан в Служба по вписванията – Девня под акт №30, том VIII, вх. рег. №2630, дв. вх. №2622/26.09.2025г., дело №1483.

II. ОСНОВАНИЕ, ЦЕЛ И ЗАДАЧИ

Във връзка с бъдещи инвестиционни намерения задачата на собственика на имота е да изготви проект на ПУП–ПЗ за ПИ с идентификатор **80861.3.257** попадащ извън строителните граници на с. Чернево, Община Суворово, така че имотът да получи конкретно предназначение и възможност за застрояване. Достъпът на имота се осъществява от съществуващ селскостопански, горски ведомствен път с идентификатор на ПИ **80861.3.1018**. Предназначението на имота ще бъде „за обект за съхранение на електрическа енергия и подстанция“.

II. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ, ОБХВАТ И ОСОБЕНОСТИ

ПИ с идентификатор **80861.3.257** по КККР на землището на с. Чернево се намира извън строителните граници на населеното място в местност „Исправен Камък Язовир“. Територията, в която попада имота е с вид територия „земяделска“, а начинът на трайно ползване на земята е „нива“, категорията на земята е: 5, площ: 19206 кв.м., стар номер: 0003257 съгласно одобрената със Заповед РД-18-65/08.07.2016г. на ИД на АГКК. В непосредствена близост до границата на имота се намират имоти – земеделски земи.

Съгласно ОУП на Община Суворово, одобрен с Решение №13-182/30.11.2018г. на Общински съвет гр. Суворово, влязло в сила на 21.09.2019г., изменен с Решение №61-985 по Протокол №61 от 11.09.2023г. на Общински съвет гр. Суворово, влязло в сила на 06.11.2023г., горесцитирания имот попада в устройствена зона „Зтп“ – земеделски територии с допустима промяна предназначение. За територията на ПИ с идентификатор **80861.3.257**, до момента не е извършена промяна предназначение на земеделската земя за неземеделски нужди, както и в архива на Община Суворово, няма одобрен и влязъл в сила подробен устройствен план.

Желанието на възложителя е изменение на имота в устройствена зона „Пп“ – предимно производствена устройствена зона. Същата е с показатели на застрояването, както следва:

- Плътност на застрояване (П застр.): от 40 до 80%;
- Интензивност на застрояване (К инт): от 1,0 до 2,5;
- Процент на озеленяване (П озел.): от 20 до 40%, като 1/3 от площта да бъде осигурена с дървесна растителност;
- Начинът на застрояване да се предвиди „свободно и /или свързано“.

Съгласно изискванията на чл. 124а, ал. 1, изречение второ от ЗУТ, за **поземлени имоти извън границите на урбанизираните територии** разрешение за изработване на проект за подробен устройствен план се дава с **решение на общински съвет**.

Предвид гореописаното предлагам Общински съвет Суворово да приеме следното

РЕШЕНИЕ:

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. 59, ал. 1, чл. 60 и чл. 110, ал. 1, т. 3 от ЗУТ, Общински съвет Суворово:

Разрешава изработването на проект за подробен устройствен план (ПУП) – план за застрояване (ПЗ) за **ПИ с идентификатор 80861.3.257** по кадастралната карта и кадастралните регистри на землището на с. Чернево, Община Суворово, местност „Исправен Камък Язовир“, във връзка с отреждането на имота „**за обект за съхранение на електрическа енергия и подстанция**“, както и **одобрява представеното задание**, изискващо се на основание чл. 125 от ЗУТ.

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

1. При изработването на проекта на ПУП-ПЗ да се използват **изходни данни за имота от кадастралната карта на с. Чернево**, Община Суворово, одобрена със Заповед РД-18-65/08.07.2016г. на ИД 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 и одобреният Общ устройствен план на Община Суворово*. 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 „Пп“– предимно производствена устройствена зона, със следните нормативни показатели: **Плътност на застрояване (П застр.)** от 40 до 80%; **Интензивност на застрояване (К инт.):** от 1,0 до 2,5; **Процент на озеленяване (П озел.):** от 20 до 40%, като 1/3 от площта да бъде осигурена с дървесна растителност. Начинът на застрояване в имота да бъде „**свободно и /или свързано**“.

4. Съгласно чл. 128а, ал. 1 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;

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

6. Проектът за ПУП да бъде придружен с план схеми за водоснабдяване, канализация, електрификация и при необходимост план схеми за комуникационно - транспортната мрежа и други, 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.

Вносител:

Данаил Йорданов
Кмет на Община Суворово

Изготвил:
арх. Ваня Георгиева
Главен архитект на Община Суворово



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

СУВОРОВО



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

Входящ № 53-00-531 / 13.10.2025г.

„УТ и ИП“ № 13

ДО

КМЕТА

НА ОБЩИНА СУВОРОВО

ЗАЯВЛЕНИЕ

издаване разрешение за изработване на подробни устройствени планове

1. От ИБ ФОРТ ЕДНО "ЕЮД", ЕГН /ЕИК/ 206644805
представявано от Лилияна, Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 - Пълномощник, ЕГН 206644805
адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „България“ № 1
имейл: liliana@fort-edno.com, Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
телефон за връзка: 0861.3.254, собственик на ПИ 20861.3.254
по КК землище гр./с. Кернево УПИ 1, кв. 1 по ПУП-ПР/ПЗ/ПРЗ на гр./с. Община Суворово, находящ се на адрес: Община Суворово

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: Лилияна, Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679 - Пълномощник, ЕГН 206644805

адрес за кореспонденция: гр. София, ул. „България“ № 1

имейл: liliana@fort-edno.com, Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679
телефон за връзка: 0861.3.254, пълномощно с рег. № 13214 / 22.10.2025г.
на нотариус: 655 - Петя Иванова, район на действие РС - София

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/
за обект за съхранение на електрическа енергия
"подстанция"

Прилагам/Прилагаме:

- Документ/и за собственост или друг документ, удостоверяващ качеството собственик/ци:
№ 89, пом III, рег. № 1442, село 411, 20252.
- Актуална скица/и на поземления/ите имот/и: № 15-2215159 /30.09.2025г.
- 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)

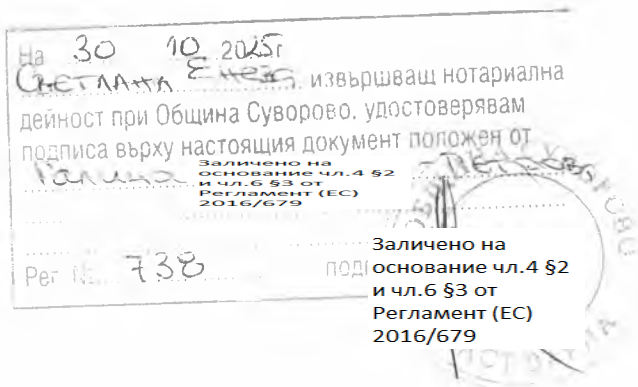
2. _____

(подпис)

Упълномощено лице: _____

(подпис)

Получено _____
на _____ от _____



Удостоверяван
материален интерес:
67 221.00 лв.

Пропорц. такса.....лв.
Обикн. Такса:.....лв.
Доп. Такса:.....лв.
Всичко:.....лв.
Сметка № 1442 от 26.09.2025г.
Квитанция №.....от.....г.

Служба по вписванията

Vх. Рег. №.....1630.....от.....г.

Акт №.....20.....том.....и дело №.....1483.....г.

Партидна книга: том.....стр.....

Такса по вписване по ЗДТ:.....61.22.....

.....ЛВ.

Кв. №.....от.....г.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТ

Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от

ЗА ПОКУПКО - ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ

Днес. 26.09.2025год. (двадесет и шести септември две хиляди двадесет и пета година). пред мен АЛЕКСАНДЪР НИКИТОВ- Нотариус с район на действие Районен съд град Девня, вписан под рег. № 226 в регистъра на Нотариалната камара, в канцеларията ми в град Девня, кв. " Повеляново ", се явиха лицата Радостин ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} ванов, ЕГН ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679}, притежаваш документ за самоличност лична карта № 646228989, издаден на 19.01.2016г. от МВР- Варна, с постоянен адрес: област Варна, град Варна, ул. ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} 9, вх. Б, ет. 3, ап. 17, действащ като **пълномощник на Радослав Ианолов, ЕГН** ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679}, притежаваш документ за самоличност лична карта № ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679}, издаден на 17.05.2022г. от МВР- София, с постоянен адрес: град София, в качеството му на изпълнителен директор и представляващ АКЦИОНЕРНО ДРУЖЕСТВО СЪС СПЕЦИАЛНА ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ »АДВАНС ТЕРАФОНД» АДСИЦ, със седалище и адрес на управление: област София (столица), община Столична, град София, п.к. 1164, район Лозенец, ул.»Златовръх» № 1, вписано в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНИЦ при Агенция по вписвания към Министерство на правосъдието с ЕИК **131418187**, съгласно нотариално заверено пълномощно с удостоверяване на подписа под рег. №9642/17.09.2025 г. и удостоверяване на съдържанието под рег. №9643/17.09.2025 г., том 4, акт №96 по описа на Нотариус Маргарита Иванчева, рег. № 260 на Нотариалната камара, с район на действие – Софийски районен съд, от една страна дружеството като ПРОДАВАЧ, и Николай ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Василев, ЕГН ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679}, притежаваш лична карта № ^{Заличено на основание чл.4 §2 и чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679}, издадена на 06.01.2025г. от МВР, постоянен адрес: обл. София, общ. Столична, гр.София, ж.к. „Младост 2“, бл.221А, вх.1, ет.3, ап.9, в качеството на Управител и представляващ "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД с ЕИК 206674805 със седалище и адрес на управление: обл. София (столица), общ.Столична, гр.София, р-н Изгрев, ул."Николай Хайтов " № 8А, вх. Б, ет. 3, офис 6, от друга страна дружеството като КУПУВАЧ, и след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че на основание чл. 1 вр. с чл. 5 от Предварителен договор за покупко- продажба на недвижим имот от 10.09.2025г., сключен между „АДВАНС ТЕРАФОНД ” АДСИЦ (продавач) и "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД (купувач), сключват следния окончателен договор:

И. Продавачът „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ представлявано от изпълнителния директор Радослав Илиев Манолов, действащ чрез пълномощника **Радостин Иванов**, ПРОДАВА на "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД, представлявано от Управителя **Николай Василев**, следния собствен на дружеството продавач недвижим имот, находящ се в землището на село **ЧЕРНЕВО, община СУВОРОВО, област ВАРНА, а именно:*******
*******]. ПОЗЕМЛЕН ИМОТ** с идентификатор № **80861.3.257** (осем нула осем шест едно точка три точка две пет седем), съгласно кадастралната карта и кадастралните регистри на село Чернево, община Суворово, област Варна, одобрени със Заповед РД- 18- 65/ 08. 07. 2016г. на Изпълнителния Директор на

АГКК, Последно изменение на кадастралната карта и кадастралните регистри, засягащо поземления имот: няма извършено изменение на КKKP със заповед. Адрес на поземления имот: с. Чернево, местност „ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР“, с площ от 19 206 кв.м. (деветнадесет хиляди двеста и шест квадратни метра), Трайно предназначение на територията: Земеделска, Начин на трайно ползване: Нива, Категория на земята: 5 (пета), номер по предходен план: 003257, при съсед: 80861.3.274, 80861.3.1018, 80861.3.272, 80861.3.258, 80861.3.759, 80861.3.760, 80861.3.968, който имот се продава за сумата от 67 221.00 лв. (шестдесет и седем хиляди двеста двадесет и един лева).*****

Данъчната оценка на имота предмет на покупко-продажбата е 2164.50 лв. (две хиляди сто шестдесет и четири лева и петдесет стотинки стотинки).*****

****II. Собствеността върху описания в пункт I (едно римско) недвижим имот се прехвърля от продавача на купувача за общата сума в размер на 67 221.00 лв. (шестдесет и седем хиляди двеста двадесет и един лева), представляваща обща цена, определена по реда и при условията на чл.2 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 10.09.2025 г. между "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ (продавач) и "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД (купувач), част от която сума в размер на 6722.10 лв. (шест хиляди седемстотин двадесет и два лева и десет стотинки), представлява задатък обезпечаващ изпълнението на договора, продавачът "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ, представлявано от изпълнителния директор Радослав Илиев Манолов, действаш чрез пълномощника си Радостин Дойчев Иванов, потвърди, че е получил на 15.09.2025г. по банков път по сметка на дружеството с IBAN BG07UBBS80021059350712, BIC UBBSBGSF при "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД от купувача, а остатъкът от продажната цена в размер на 60 498.90 лв. (шестдесет хиляди четиристотин деветдесет и осем лева и деветдесет стотинки). Продавачът чрез пълномощника си потвърди, че е получил изцяло и по банков път по същата банкова сметка преди подписване на настоящия договор.*****

****III. С подписването на настоящия нотариален акт продавачът чрез пълномощника си декларира, че: притежава правоспособността да сключи този договор съгласно изискванията на закона, че продаваният недвижим имот е собственост на дружеството продавач, че няма други собственици на имота, че е представил всички документи за имота, че имота не е обременен с вещни тежести, вещно право на ползване, освен вписани договори за аренда/наем, че за имота няма вписани възбрани, ипотeki, особени залози, че по отношение на имота на продавача не му е известно да има съдебни спорове и изпълнителни дела, обезпечителни дела, както и каквито и да е претенции на трети лица, ограничаващи пълното и несмущавано упражняване на правото на собственост. В случай, че купувачът претърпи съдебно отстраняване (евикция) от недвижимия имот, то продавачът се задължава да върне на купувача платената цена за имота и направените разходи по прехвърляне собствеността за този имот, при условие, че продавачът е бил привлечен като участник в производството по съдебно отстраняване.*

****IV. Страните се съгласяват и приемат, че владението на продавания и описан в пункт I (едно римско) от настоящия нотариален акт недвижим имот се предава от Продавача на Купувача с подписването на този нотариален акт.*****

****V. Страните се съгласяват и приемат, че разноските по прехвърлянето на собствеността са изцяло и за сметка на Купувача.*****

****VI. Страните се споразумяват, че 100 % /сто процента/-цялото уговорено арендно/наемно плащане по договорите за аренда/наем за стопанската 2024-2025 година за описания по-горе недвижим имот, се дължи и следва да бъде платено от съответните арендатори/наематели /в това число и купувача, ако е арендатор/наемател/ на продавача-арендодател/наемодател „АДВАНС ТЕРАФОНД“ АДСИЦ. При плащане на цялото арендно/наемно плащане за стопанската 2024-2025 година от арендаторите/наемателите на Купувача, същият-Купувачът се задължава в тридневен срок от момента на получаване на сумата да заплати стойността на цялото арендно/наемно плащане за стопанската 2024-2025 година на продавача по посочената банкова сметка.*****

****Страните се споразумяват, че КУПУВАЧЪТ от началото на стопанската 2025-2026 година нататък има право да получава от съответните арендатори/наематели 100 % /сто процента/-цялото уговорено наемно плащане по вече сключените договори за аренда/наем за описания по-горе недвижим имот по посочена им от него банкова сметка.*****

****VII. Николай ^{Заложено на основание чл.4 §2 на чл.6 §3 от Регламент (ЕС) 2016/679} Василев, в качеството на Управител и представляващ "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД заяви, че е съгласен и купува от името и за сметка на дружеството подробно описания в този нотариален акт недвижим имот при условията на пункт I (едно римско), пункт II (две римско), пункт III (три римско), пункт IV (четири римско), пункт V (пет римско) и пункт VI (шест римско) от настоящия нотариален акт за цена от 67 221.00 лв. (шестдесет и седем хиляди двеста двадесет и един лева), представляваща цена, определена при условията на чл.2 от Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен на 10.09.2025г. между "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ

ения
лево,
та и
ване:
274,
ва за

десет

я от
вста
2 от
жду
сума
нки);
НД"
чрез
т по
ЕНА
0 7
чрс
реди

рира.
а. че
и на
ешно
дени.
бонни
лица.
взчът
не на
имот.
ане.*
едно
ача с

то и

ване
от. се
ако е
При
от
мента
ската

одина
ялото
ижим

ОГТ
ания в
иско).
ко) от
един
упко-
СИЦ

(продавач) и "ИБ ФОГТ ЕДНО " ЕООД (купувач), част от която сума в размер на 6722.10 лв. (шест хиляди седемстотин двадесет и два лева и десет стотинки). представляваща задатък обезпечаваш изпълнението на договора. представляващият купувача заяви, че купувачът е платил на 15.09.2025г. по банков път по сметка на дружеството с IBAN BG07UBBS80021059350712, BIC UBBSBGSF при "ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА" АД, а остатъкът от продажната цена в размер на 60 498.90 лв. (шестдесет хиляди четиристотин деветдесет и осем лева и деветдесет стотинки), купувачът е изплатил изцяло и по банков път по същата банкова сметка преди подписване на настоящия договор. Плащането на цената се счита извършено след заверяване на сметката на Продавача с IBAN BG07UBBS80021059350712 в "Обединена българска банка" АД. *****
VIII. Участващите в настоящото производство лица декларират, че вписаната в този акт продажна цена в размер на 67 221.00 лв. (шестдесет и седем хиляди двеста двадесет и един лева) е действително уговорената и платена помежду им. **
След като се уверих, че продавачът е собственик на описания в пункт I (едно римско) от настоящия нотариален акт недвижим имот и че са изпълнени особените изисквания на закона, одобрих този представен ми от страните проект на нотариален акт в седем еднообразни екземпляра. **
Актът се прочете на участващите в нотариалното производство лица и след одобрението от тяхна страна на проекта и изявлението им, че са чули ясно прочетеното, изцяло разбират смисъла, съдържанието му и правните последици на сделката и желаят настъпването им, както и че сключват този нотариален договор по добра воля, без принуда, заплашване или при крайна нужда, същите се подписаха и написаха саморъчно пълните си имена, след което актът се подписа и от мен – Нотариуса. *****
При извършването на акта се представиха следните документи, удостоверяващи правото на собственост на продавача и изпълнението на особените изисквания на закона. *****
Нотариален акт за покупко-продажба на земеделска земя вписан в Служба вписвания към РС Тервня- вх. рег. № 4118, № 144, том 12, дело № 2420/ 30.11.2005г. *****
Скица № 15- 1765487/ 12. 09. 2025г., издадени от АГКК гр. Варна *****
Удостоверение за данъчна оценка № 5312000982/ 15.09.2025г., издадено от Данъчна служба към Общ. Суворово *****
Пълномощно с удостоверяване на подписа под рег. №9642/17.09.2025 г. и удостоверяване на съдържанието под рег. №9643/17.09.2025 г., том 4, акт №96 по описа на Нотариус Маргарита Иванчева, рег. № 260 на Нотариалната камара, с район на действие – район РС гр.София, предварителен договор, декларации по чл.264, ал.1 от ДОПК, по ЗСПЗЗ, по ЗМИП., Протокол от заседание на Съвета на директорите на "Аванс Терафонд" АДСИЦ от 02.09.2025г, Протокол-решение на едноличния собственик на "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД от 26.09.2025 г., документи за самоличност, справки от ТРРЮЛНЦ и НРБДС Квитанции за внесени държавни такси. *****

ПРОДАВАЧ
За "АДВАНС ТЕРАФОНД" АДСИЦ
Пълномощник:

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

КУПУВАЧ
За "ИБ ФОГТ ЕДНО " ЕООД
Управител:

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

НОТАРИУС:

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



СКИЦА НА ПОЗЕМЛЕН ИМОТ

№15-2215159-30.09.2025 г.

Поземлен имот с идентификатор **80861.3.257**

По кадастралната карта и кадастралните регистри на с. **Чернево**, общ. **Суворово**, обл. **Варна**, одобрени със Заповед №РД-18-65/08.07.2016 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. **Чернево**

Местност: **"ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР"**

Площ: **19206 кв.м**

Трайно предназначение на територията: **Земеделска**

Начин на трайно ползване: **Нива**

Категория на земята при неполивни условия: **5**

Предишен идентификатор: **няма**

Номер от предходен план: **003257**

Скица №15-2215159-30.09.2025 г.,

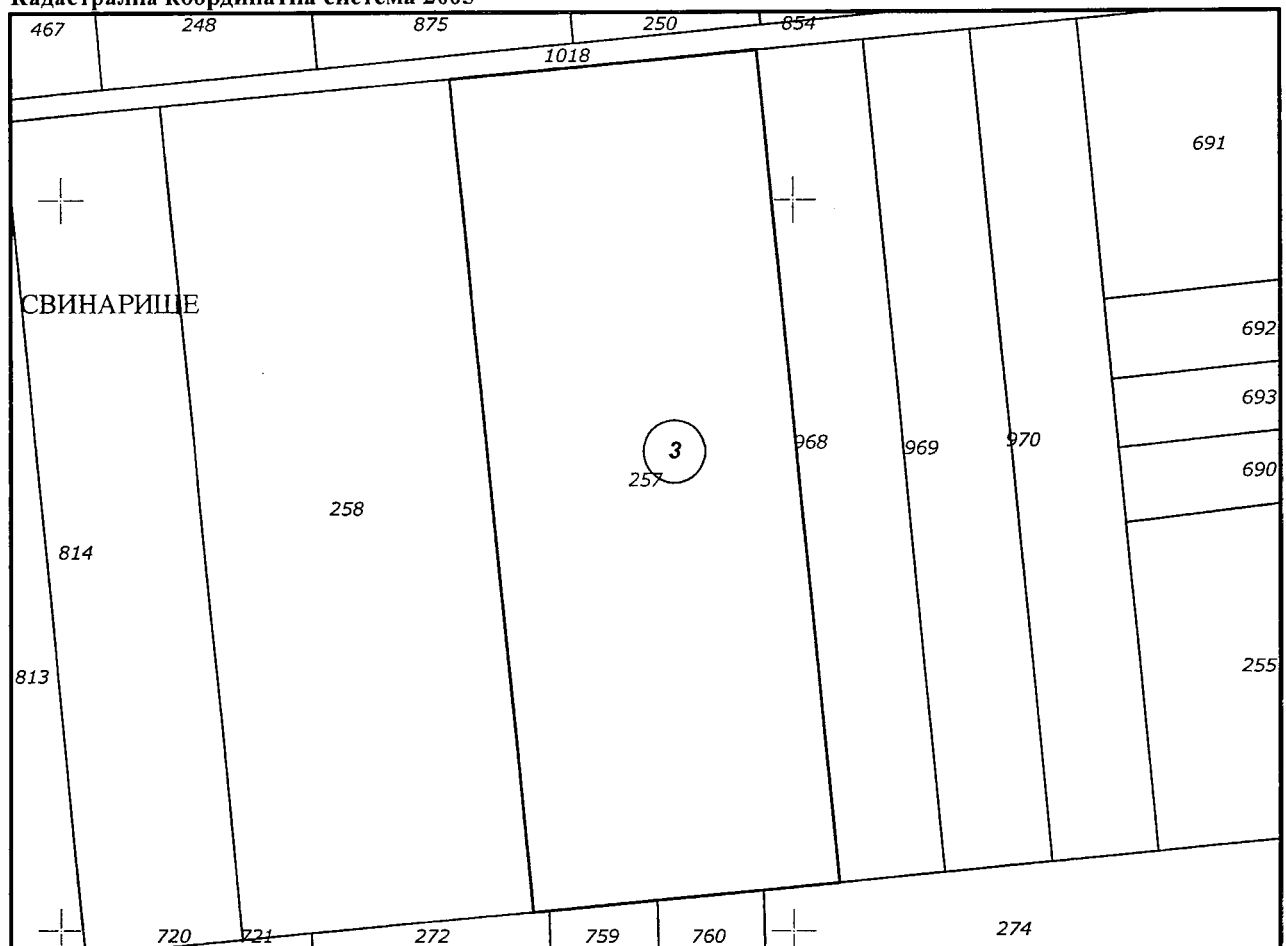
издадена въз основа на

Заявление №01-762188-30.09.2025 г.

Код за достъп: 674943142997



Кадастрална координатна система 2005



М 1 : 2000

Съседи: 80861.3.274, 80861.3.1018, 80861.3.272, 80861.3.258, 80861.3.759, 80861.3.760, 80861.3.968

Собственици по данни от КРНИ:

206674805, "ИБ ФОГТ ЕДНО" ЕООД

Ид. част 1/1 от правото на собственост

Нотариален акт № 30, том 8, рег. 2630, дело 1483 от 26.09.2025г., вписан в Служба по вписванията гр.Девня

Носители на вещни и други права по данни от КРНИ:

Няма данни

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

Списък на координатите на точките, определящи границите на поземления имот

Кадастрална координатна система 2005

№ на точка	X [m]	Y [m]
1	4797805.27	671928.72

Скица №15-2215159-30.09.2025 г.,

издадена въз основа на

Заявление №01-762188-30.09.2025 г.

Код за достъп: 674943142997



№ на точка	X [m]	Y [m]
2	4797805.71	671933.12
3	4797808.59	671962.73
4	4797811.40	671991.77
5	4797813.48	672012.35
6	4798040.79	671990.05
7	4798032.89	671906.41

Скица №15-2215159-30.09.2025 г.,
издадена въз основа на
Заявление №01-762188-30.09.2025 г.
Код за достъп: 674943142997

CN=eng. Georgi Georgiev
C=BG
O=Geodesy Cartography and Cadastre Agency
E=acad@cadastre.bg
30.09.2025 10:24:10

ОДОБРИЛ:

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:
„ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД
ЕИК: 206674805

Представявано от управителя:
НИКОЛАЙ ЙОРДАНОВ ВАСИЛЕВ

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

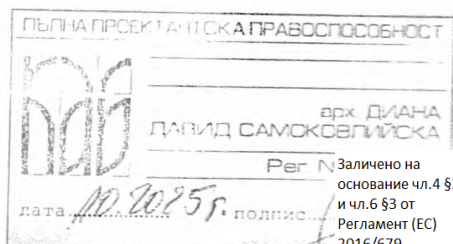
ПЛАНОВО ЗАДАНИЕ
(Съгласно чл.125 от ЗУТ)

ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА:

ПРОЕКТ ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ /ПЗ/, В ОБХВАТА НА ПИ С ИДЕНТИФИКАТОР 80861.3.257 ПО КАДАСТРАЛНАТА КАРТА И КАДАСТРАЛНИТЕ РЕГИСТРИ НА С. ЧЕРНЕВО, ОБЩ. СУВОРОВО, ОБЛ. ВАРНА, ИМАЩ ЗА ЦЕЛ ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ИМОТА ОТ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ИМОТ ЗА НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ С КОНКРЕТНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ: „ЗА ОБЕКТ ЗА СЪХРАНЕНИЕ НА ЕЛЕКТРИЧЕСКА ЕНЕРГИЯ И ПОДСТАНЦИЯ“;

ОБХВАТ:

- ПИ с идентификатор 80861.3.257 по кадастралната карта и кадастралните регистри, на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед №РД-18-65/08.07.2016 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК;



Проектант: арх. Диане Самоковлийска

Дата: 10.2025г.

I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

Настоящото планово задание е изготвено във връзка с реализиране на инвестиционната инициатива на Възложителя за изграждане на **Обект за съхранение на електрическа енергия** в притежавания от дружеството поземлен имот с идентификатор **80861.3.257** по кадастралната карта и кадастралните регистри, на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед РД-18-65/08.07.2016г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК. За реализирането на инвестиционните намерения е необходимо създаването на градоустройствена основа съответстваща по функция на бъдещото строителство в имота, а именно – необходимо е промяна на предназначението на имота – от земеделска земя в имот с установено конкретно предназначение в съответствие с бъдещо строителство в границите му, както и установяване на параметри на застрояване в съответствие с новата устройствена зона. Предвижда се **общата инсталирана мощност на съоръженията да бъде 100 MW**. Обекта ще бъде с използваем капацитет 200 MWh съгласно Допълнително споразумение №1 към предварителен договор за присъединяване № ПРД-ССЕБ-110-51/03.10.2024г. между „ЕСО“ЕАД и „ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД. В имота се предвижда и изграждането на нова подстанция 110/СрН kV.

II. ВЪЗЛОЖИТЕЛ НА ПРОЕКТА:

Възложител на проекта за подробен устройствен план /ПУП/ План за застрояване /ПЗ/ е **„ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД**, ЕИК: **206674805**, представлявано от управителя: Николай Йорданов Василев, съгласно Нотариален акт за продажба на недвижими имоти №89, том III, рег.№ 1442, дело № 411 от 2025г. Вписан по ЗС/ПВ с вх. Рег.№2630/25.09.2025г., Акт № 30, том VIII, дело 1483 от 26.09.2025г.

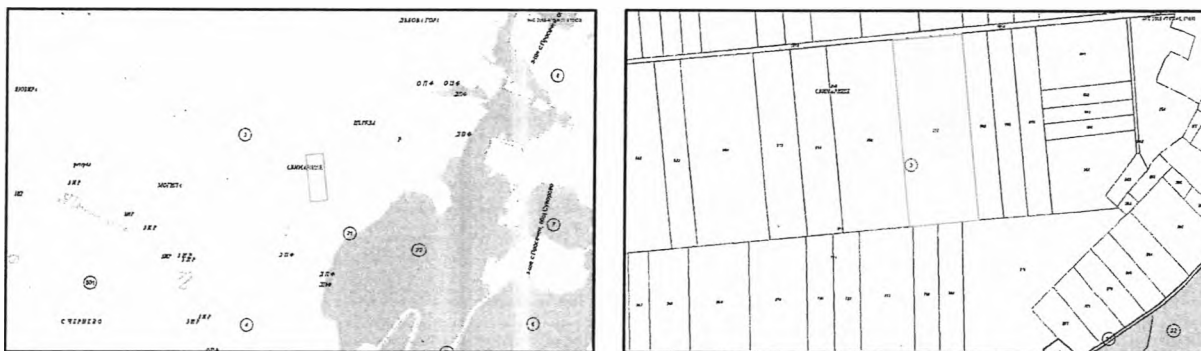
III. СЪЩЕСТВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ, ИЗХОДНИ ДАННИ ОТ КККР, ДЕЙСТВАЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ:

Поземления имот обект на разработката **80861.3.257** се намира в местност „ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР“, земл. на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, югоизточно от гр. Суворово и на около 0,6 км североизточно от регулацията на с. Чернево. Достъпът до имота се осъществява по съществуващ селскостопански горски ведомствен път с идентиф. 80861.3.1018 по КККР. В непосредствена близост до границите на имота се намират имоти – земеделски земи.

3.1. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ИМОТА ПРЕДМЕТ НА ПУП СЪГЛАСНО ДЕЙСТВАЩА КАДАСТРАЛНА КАРТА И КАДАСТРАЛНИ РЕГИСТРИ:

По данни от действащата кадастрална карта и кадастрални регистри за имота е налична следната информация:

ПИ с идентификатор 80861.3.257 се намира в м. ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР“, земл. на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, вид собственост – частна, обществени организации, вид територия: земеделска, категория на земята V-та, начин на трайно ползване (НТП): „нива“, площ: **19206 кв. м**, стар номер 0003257;

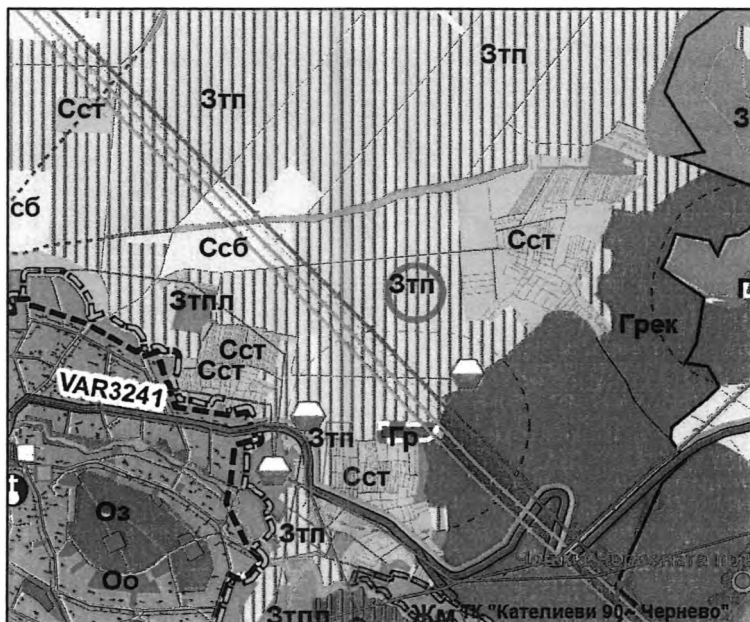


Фиг.1 – Извадки от КККР в обхвата на проектната разработка. Със син цвят е повдигнат имота в обхвата на ПУП/ПЗ/: ПИ 80861.3.257;

3.2. ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ИМОТА В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА СЪГЛАСНО ПРЕДВИЖДЕНИЯ НА ДЕЙСТВАЩ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН:

За територията на община Суворово е одобрен и влязъл в сила **Общ устройствен план (ОУП)**, одобрен с **Решение №13-182/30.11.2018** година на Общински съвет гр.Суворово. Обхвата на плана включва цялата територия на Община Суворово, всички населени места в нея и землищата им.

Видно от графиката на Общия устройствен план на Община Суворово, **ПИ 80861.3.257** попада в територия от разновидност „Зтп” – **Земеделска територия с допустима промяна на предназначението:**



Фиг.2 – Извадка от ОУП на Община Суворово, одобрен с Решение №13-182/30.11.2018 година на Общински съвет гр.Суворово

За територията на ПИ 80861.3.257, до момента не извършвана промяна на предназначението на земята и няма изработен, одобрен и влязъл в сила подробен устройствен план.

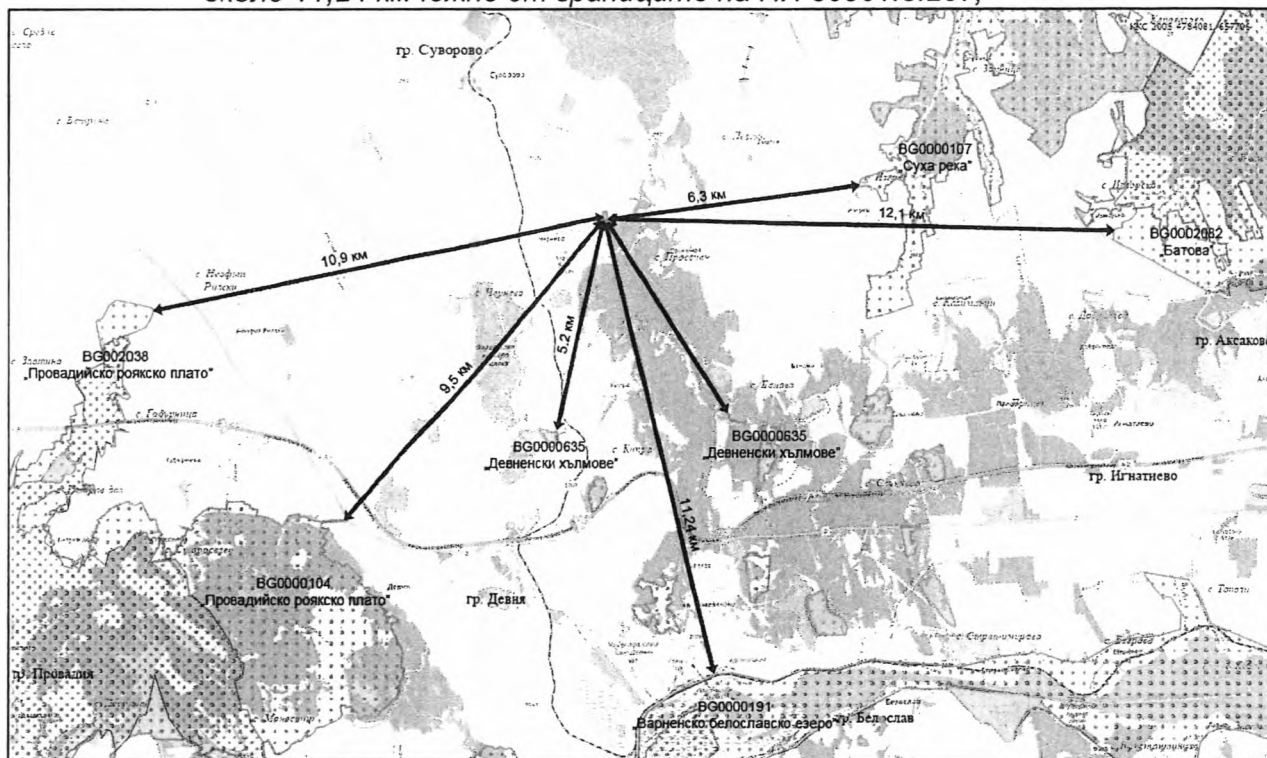
Национална екологична мрежа: Имотът предмет на плана не попада в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Наи-близо разположени защитени зони, определени за опазване на природните местообитания и на дивата флора и фауна са зони:

- BG0000635 „Девненски хълмове” – разположена на най-близко отстояние около 5,2 км южно от границите на ПИ 80861.3.257;
- BG0000107 „Суха река” – на най-близко отстояние около 6,3 км източно от границите на ПИ 80861.3.257;
- BG0000104 „Провадийско роякско плато” – на най-близко отстояние около 9,5 км югозападно от границите на ПИ 80861.3.257
- BG0000232 „Побитите камъни” – на най-близко отстояние около 5,4 км югоизточно от границите на ПИ 80861.3.257

Наи-близо разположени защитени зони, определени за опазване на дивите птици са:

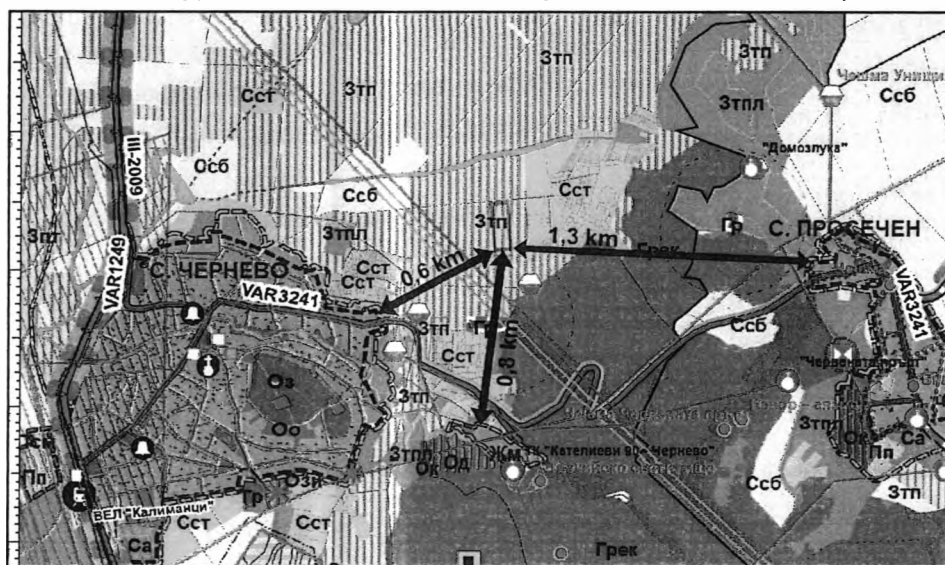
- BG0002038 „Провадийско роякско плато” – на най-близко отстояние около 10,9 км западно от границите на ПИ 80861.3.257
- BG0002082 „Батова” – на най-близко отстояние около 12,1 км източно от границите на ПИ 80861.3.257
- BG0000191 „Варненско белославско езеро” – на най-близко отстояние около 11,24 км южно от границите на ПИ 80861.3.257;



Фиг.3 – Схема изобразяваща отстоянията на имота в обхвата на плана до най-близко разположените защитени зони.

Отстояния от жилищни зони:

Отстоянията на имота предмет на плана до най-близко разположените жилищни зони са нанесени в представената (Фиг. 4). ПИ 80861.3.257 се намира на най-близко отстояние – 0,6 км западно от жилищна зона в строителните граници на с. Чернево, на най-близко отстояние – 1,3 км източно спрямо жилищна зона в строителните граници на с. Просечен и на 0,8 км северно от туристически комплекс „Барите” в земл. на с. Чернево;



Фиг.4 – Схема изобразяваща отстоянията на имота в обхвата на плана до най-близко разположените жилищни зони.

ЗАДАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП /ПЗ/ ЗА ПИ 80861.3.257, ПО ККР НА М. „ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР”, ЗЕМЛ. НА С. ЧЕРНЕВО, ОБЩ. СУВОРОВО, ОБЛ. ВАРНА;

IV. ЦЕЛИ НА ПРОЕКТА ЗА ПУП /ПЗ/

Целта на изработването на Подробния устройствен план /ПУП/ - План за застрояване /ПЗ/ е промяната на предназначението на поземлен имот с идентификатор 80861.3.257 по кадастралната карта и кадастралните регистри, на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна от земеделска земя в имот за неземеделски нужди с конкретно предназначение „за обект за съхранение на електрическа енергия и подстанция“, както и установяване на режим на устройство и параметри на застрояване, както следва:

- За имота, предмет на плана се установяват технически параметри за устройствена зона (Пп) съгласно чл. 25 ал.3 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ:

- плътност на застрояване (П застр.) – 40-80%;**
- интензивност на застрояване (К инт.) – 1-2,5;**
- мин. озеленена площ (П озел.) – мин. 20-40 %, като една втора от нея да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;**
- характер на застрояване – нискоетажно (макс. височина на застрояване – 10м)**

Подробният устройствен план ще бъде изработен във фаза – окончателен проект.

Подробните устройствени планове конкретизират устройството и застрояването на териториите на населените места и землищата им, както и на селищните образувания. Предвижданията на подробните планове са задължителни за инвестиционното проектиране.

- С изработването на ПУП ПЗ ще се установи конкретното предназначение за имота, както следва:

Конкретно предназначение на имота - "За обект за съхранение на електрическа енергия и подстанция ";

- Застрояването в имота ще бъде регламентирано от ограничителни линии на застрояване на отстояние 3м спрямо имотните граници;

Начин на застрояване – свободностоящо;

V. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП/ПЗ/:

Основание за изработване на ПУП ПЗ е нормата на чл. 108 ал.1, и чл.109 ал.1, т.2 от ЗУТ.

VI. ОСНОВНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕТО НА ПОДРОБНИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ /ПЗ/:

6.1. Изработения проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за застрояване /ПЗ/ да бъде съобразен с устройствените показатели за зона (Пп) съгласно чл. 25 ал.3 от Наредба 7 за ПНУОВТУЗ:

- плътност на застрояване П.застр.:40-80%;**
- коефициент на интензивност на застрояване: Кинт: 1-2,5;**
- минимална озеленена площ П.озел.: 20-40%, като една трета от нея да бъде осигурена за озеленяване с дървесна растителност;**

6.2. С изработването на проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за застрояване /ПЗ/ да се установи конкретното предназначение за ПИ 80861.3.257 - „За обект за съхранение на ел. енергия и подстанция”.

6.3. За достъп вход-изход до имота ще се използва съществуващ селскостопански горски ведомствен път с идентификатор 80861.3.1018 по КККР на м.”Татарски ниви / Сърта, в земл. на с. Чернево, общ. Суворово.

За функционирането на инсталациите съхранение на ел. енергия не се предвижда водоснабдяване и отделянето на отпадни води в процеса на експлоатация. Технологиата ще бъде изцяло автоматизирана и не налага човешко присъствие.

VI. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТНАТА РАЗРАБОТКА:

Проектът за ПУП ПЗ да бъде изработен в обем и съдържание съгласно изискването на Наредба №8 от 14 ЮНИ 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове, при стриктно спазване нормите за ЗУТ и Наредба 7 за ПНУОВТУЗ.

Проекта да се изработи върху основа - актуална извадка от кадастралната карта на местност „ИСПРАВЕН КАМЪКЯЗОВИР”, земл. на с. Чернево, общ. Суворово, обл. Варна, одобрени със Заповед РД-18-65/08.07.2016 г., издадена от Изпълнителния директор на АГКК;

Проекта за ПУП /ПЗ/ включващ графични и текстови материали се изработва и предава на Възложителя в 3 (три) комплекта папки формат А4 разпечатки на хартиен носител и 1 (един) комплект в цифров вид на технически носител – диск;

VII. ФАЗА НА ПРОЕКТИРАНЕ:

Проектът за ПУП /ПЗ/ да бъде изработен **еднофазно** във фаза: „Окончателен проект”

VIII. СРОКОВЕ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ:

Срокът за изпълнение и предаване на проектната разработка е 14 работни дни след одобрение на плановото задание и издаване на Разрешение за изработване на ПУП /ПЗ/ от Общински съвет Суворово.

IX. ОБЩИ УСЛОВИЯ И ЗАДЪЛЖИТЕЛНИ ИЗХОДНИ ДАННИ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ:

Преди започване на проектирането Възложителят представя копия от актуализиран кадастър за имота и етапността на проектиране; данни за устройствените схеми в процес на проектиране или действащи, ако има такива; данни за влезли в сила общи и подробни устройствени планове; данни за подземната инфраструктура; данни за санитарно-хигиенните условия и задължителни сервитути от природни и архитектурно - археологически и др. резервати, ако има такива, обекти под контрол на различни ведомства, транспортно – комуникационни съоръжения, налични водопроводи, топлопроводи, електропроводи оптични и телефонни кабели и др., изясняващи задачата и състоянието на специфични условия, от които зависи проекта.

Представянето на гореизброените данни и необходимите съгласувателни писма със заинтересованите ведомства е задължително условие за започване на

проектно-проучвателните работи по изработване на Подробния устройствен план.

Съставили:
Възложител:

„ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД
ЕИК: 206674805
Представявано от управителя:
НИКОЛАЙ ВАСИЛЕВ

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

Проектант:
АРХ. ДИАНА САМОКОВЛИЙСКА

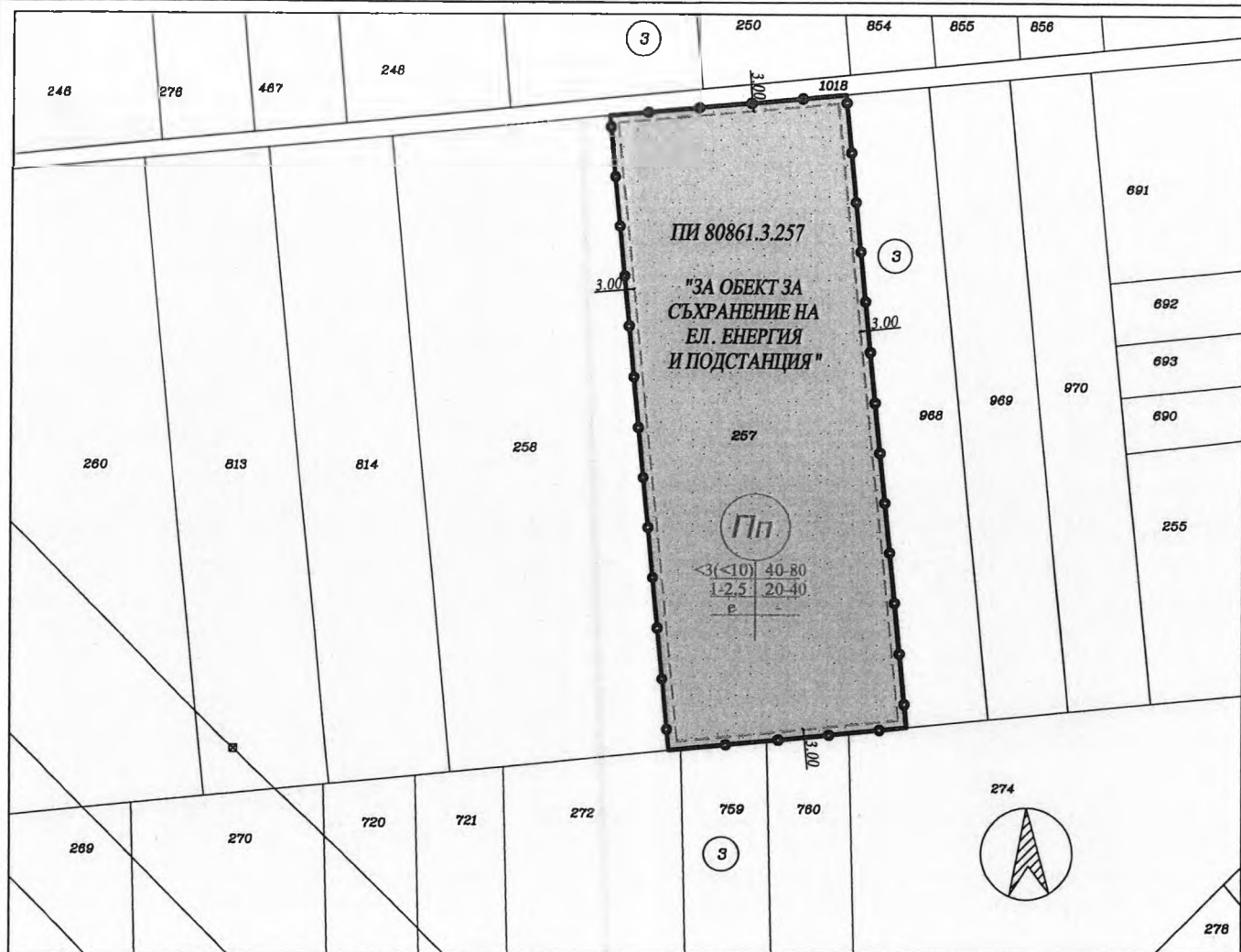
Заличено на
основание чл.4 §2
и чл.6 §3 от
Регламент (ЕС)
2016/679

Приложение:
1. Схема предложение за допускане изработването на ПУП/ПЗ/

Дата: 10.2025г.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. ДИАНА ДАВИД САМОКОВЛИЙСКА
	Рег. №: 04846
	дата 10.2025г. подпис

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



No на ПИ идентиф. по КKKP	Устройствена зона	ПИ с установено предназначение (определено с ПУП)	Етажност (максимална височина)	Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			площ: кв.м
				Плътност на застрояване (%)	Кити	мин. озеленена площ (%)	свободно - е	свързано в два съседни имота - д	свързано - с	
80861.3.257	(Пп) Предимно -производствена	"За обект за съхранение на ел. енергия"	3(10)	40-80	1-2,5	20-40	●			19206

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. ДИАНА
САМОНОВИЙСКА

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

Дата: 10.2025г. подпис: [Signature]

ЛЕГЕНДА:

- Предимно производствена устройствена зона
- Селскостопански, горски, ведомствен път
- Земеделски земи
- Имотна граница съгласно КKKP
- Граница на промяна на режим на устройство и застрояване
- Ограничителни линии на застрояване
- Въздушен електропровод

СХЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБЕН
УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ - ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ /ПЗ/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД, представлява
управителя: НИКОЛАЙ

ОБЕКТ: СХЕМА ПРЕДЛОЖЕНИЕ КЪМ ТЕХНИЧЕСКО
ЗАДАНИЕ ПО ЧЛ.125 ОТ ЗУТ
ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА ПУП-ПЗ В
ОБХВАТА НА ПИ 80861.3.257 ПО КKKP НА МЕСТН.
„ИСПРАВЕН КАМЪКЪЗОВИР“, ЗЕМЛ. НА С
ЧЕРНЕВО, ОБЩ. СУВОРОВО, ОБЛ. ВАРНА, С ЦЕЛ
ПРОМЯНА НА ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕТО НА ИМОТА
ОТ ЗЕМЕДЕЛСКА ЗЕМЯ В ИМОТ ЗА
НЕЗЕМЕДЕЛСКИ НУЖДИ - С ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ -
"ЗА ОБЕКТ ЗА СЪХРАНЕНИЕ НА ЕЛ. ЕНЕРГИЯ И ПОДСТАНЦИЯ";

ПРОЕКТАНТ: арх. Диана Самоковлийска

М 1:2500 Дата: 10.2025г.