

## ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Целта на проекта е да се приложи регулационния план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964г. на Председателя на ОНС - гр. Варна за УПИ V-88, кв. 12, при което се сформира новообразуван УПИ ХХІ-180 с предназначение „за жилищно строителство“ като се закупят придаваемите площи по регулационния план от уличната мрежа на с. Николаевка, Община Суворово.

Основанието за изработването на ПУП-ИПРЗ е чл. 134, ал. 2, т. 2 и т. 6 от ЗУТ, във връзка с чл. 15, ал. 3 от ЗУТ, тъй като има съгласие на собствениците на засегнатите имоти. С Решение №39-530 по Протокол №39 от 27.11.2025г. Общински съвет гр. Суворово е дал съгласие за изработване на ПУП-ИПРЗ по отношение на ПИ 51584.501.180 (частна собственост) и ПИ 51584.501.277 (общинска собственост) по КККР на с. Николаевка, Община Суворово. За закупуването на общо 30 кв. м. придаваеми идеални части от ПИ 51584.501.277 е подписан между страните Предварителен договор от 21.01.2026г. за покупко-продажба на недвижим имот. Със своя Заповед №51 от 19.01.2026г. Кмета на Община Суворово разрешава изработването на проект за изменение на действащия устройствен план на с. Николаевка, Община Суворово. Заповедта е влязла в законна сила на 05.03.2026г., видно от Констативен протокол, подписан от длъжностни лица на Община Суворово.

**ПИ 51584.501.180** по кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово е **собственост на Адриана Георгиева Пенева**, чрез Нотариален акт за продажба на недвижим имот №191, том III, рег. №1801, дело №441/21.11.2024г., вписан в Служба по вписванията - Девня под акт №100, том X, вх. рег. №3543, дв. вх. №3521, дело №1951/21.11.2024г.

**ПИ 51584.501.277** по кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово е **собственост на Община Суворово**, съгл. разпоредбите на чл. 56, ал. 2 от Закона за общинската собственост (ЗОС) и §7, ал. 1, т. 4 и т. 7 от ПРЗ към Закона за местното самоуправление и местната администрация (ЗМСМА).

Проектът обхваща само територията, в която попада имота, като за основа се ползва действащата кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово. Планът за регулация обхваща УПИ ХХІ-180, за който съответства **ПИ 51584.501.180** по кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово.

Целта на проекта е да се приложи регулационния план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед №1054/18.03.1964г. на Председателя на ОНС - гр. Варна за УПИ V-88, кв. 12, при което се сформира новообразуван УПИ ХХІ-180 с предназначение „за

жилищно строителство“ като се закупят придаваемите площи по регулационния план на с. Николаевка, Община Суворово.

Таблица изследваща площта на имота:

ПИ	Площ	УПИ	Площ	Отнета площ	Придаваема площ
51584.501.180	1 065 кв. м.	УПИ ХХІ-180 „за жилищно строителство“	1 095 кв. м.	-	30 кв. м.

Придаваемите площи към УПИ ХХІ-180, кв. 12 (площи за закупуване) са **30 кв. м.** от ПИ 51584.501.277 (публична общинска собственост, НТП За второстепенна улица) по кадастралната карта на с. Николаевка, Община Суворово.

Новообразуваният УПИ ХХІ-180 с предназначение „за жилищно строителство“, кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово попада в устройствена зона „Жм“ - „жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване“, съгл. действащия ОУП на Община Суворово, одобрен с Решение №13-182/30.11.2018г. на Общински съвет гр. Суворово, със следните устройствени показатели: Етажност: ≤ 3; Н корниз: ≤10м; Плътност на застрояване (П застр.): ≤60%; Интензивност на застрояване (К инт.): ≤1,2; Процент на озеленяване (П озел.): ≥40%. Начинът на застрояване в УПИ е „свободно“.

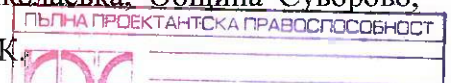
При определяне на нормативните разстояния от съоръжения са спазени следните изисквания:

- отстояние от 3 м. от улична регулация – чл. 26, ал. 1, т. 3 от ЗУТ;
- отстояние от 3 м. от странична имотна граница – чл. 31, ал. 1, т. 1 от ЗУТ;
- отстояние от 5 м. от имотна граница към дъно – чл. 31, ал. 1, т. 2 от ЗУТ.

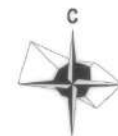
Новообразуваният УПИ отговаря законовите изисквания на чл. 19, ал. 1, т. 4 от ЗУТ по отношение на лице и площ.

Проектът е изработен в съответствие с изискванията на Закон за устройство на територията, Наредба №8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове, Наредба №7/22.12.2003г. за правилата и нормативите за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и др., като е съобразен с ОУП на Община Суворово, а за основа се използва действащата кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-1730/18.10.2018г. на ИД на АГКК.

**Проектанти:**



## ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/ за УПИ XXI-180 (ПИ 51584.501.180), кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово



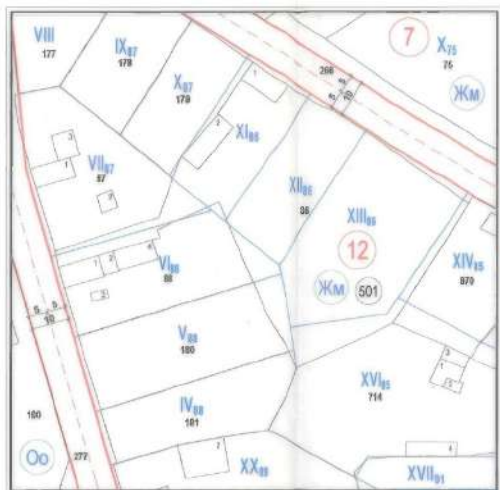
### ИЗВАДКА

- ОУП на Община Суворово, одобрен с Решение №182 по Протокол №1323/11.2018г. на Общински съвет - Суворово



### ИЗВАДКА

- кадастрален и регулационен план на с. Николаевка, Община Суворово, одобрен със Заповед № 1054/18.03.1984г. на Градоначалник на ОНС - гр. Варна;  
- кадастрална карта на с. Николаевка, Община Суворово, одобрена със Заповед №РД-18-173/19.10.2018г. на ИД на АГК



Координатна система: БГС 2005 Кадастрална  
Височинна система: EVRS 2007  
М 1:1000

### ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ

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



М 1:1000

### ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

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



М 1:1000

„ВОЕВЪСМЕДЪВАНЕ И ХАНАЧИ  
ВАРНА“ ООД  
СЪГЛАСУВАНО  
Р.П. Росенчева /08819  
Д.Зем. 95.04.2018г. /инв.п.

#### с режим на застрояване

#### Легенда:

##### Видове устройствени режими:

- Жм Жилищна зона с предвидена жилищна застройка
- Оо Зона за обществено обслужване /услуги

##### Граници и линии:

- Миктна граница по кадастрална карта
- Улична регулационна линия
- Външна регулационна линия
- Ограничителна линия на застрояване
- Задължителна линия на застрояване

##### Улична мрежа:

- Общеполска улица
- Сосва линия на улица
- Основа точка
- XXI 180
- 180
- 12
- 501

- 12
- 501

№ на парцел	№ на поземлен лист /или на регулационен /кадастрален лист	Устройствена зона	Поземлен лист с установено /предвидено предназначение	Височина в м (Етажност)		Градостроителни параметри		Имен на застрояване				Площ на урегулиран /поземлен лист	
				Землетрупа	Многоетажна	Височина "с-40"	Максимална площ за застрояване (Площ)	Максимална етажност на застрояване (Етаж)	Минимална /максимална площ (Площ)	Съобразно - в	Плътност в		Съобразно - с
12	XXI 180	Жм	„за жилищно строителство“	-	3 (10)	-	60%	1,2	40%	•	-	-	1.055 кв. м
Норматив за устройствена зона „Жм“ /или за Общ. обслужване				-	3 (10)	-	60%	1,2	40%	•	•	-	-

#### Таблица изследване площта на имотите

ПИ	Площ	УПИ	Площ	Степен	Площ
51584.501.180	1.055 кв. м	201.180 (за жилищно строителство)	1.055 кв. м	- кв. м	30 кв. м
Общит		ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/ - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПРЗ/ за УПИ XXI-180 (ПИ 51584.501.180), кв. 12 по плана на с. Николаевка, Община Суворово			
Част:		Устройствена площ			
Възложител:		Людмила Георгиева Панаева			
Проектирант:		инж. Свещелин Асенков			
Мерц 2020 г.		инж. Христо Кадричкова			
Флаж:		свободен терен		М 1:1000	