

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ:

Настоящият проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за застрояване /ПЗ/ е разработен при спазване на действащата нормативна уредба: Закон за устройство на територията (ЗУТ); Наредба №7 от 22 дек. 2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони (ПНУОВТУЗ); Наредба № 8 от 14 юни 2001 г. за обема и съдържанието на устройствените планове (ОСУП); Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Суворово. Проектът се разработва с цел 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:

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;

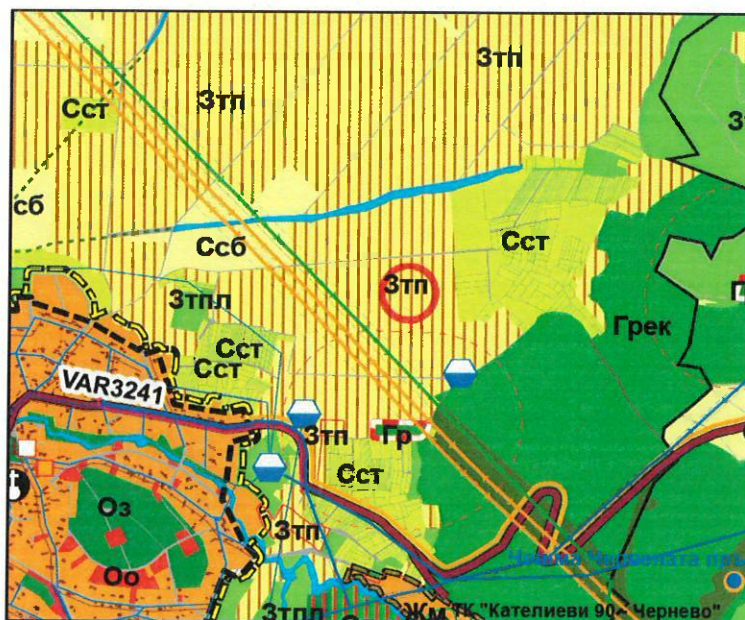


Фиг.1 – Извадки от КККР в обхвата на проектната разработка. Със син цвят е повдигнат имота в обхвата на ПУП/ПЗ/: ПИ 80861.3.257;

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.

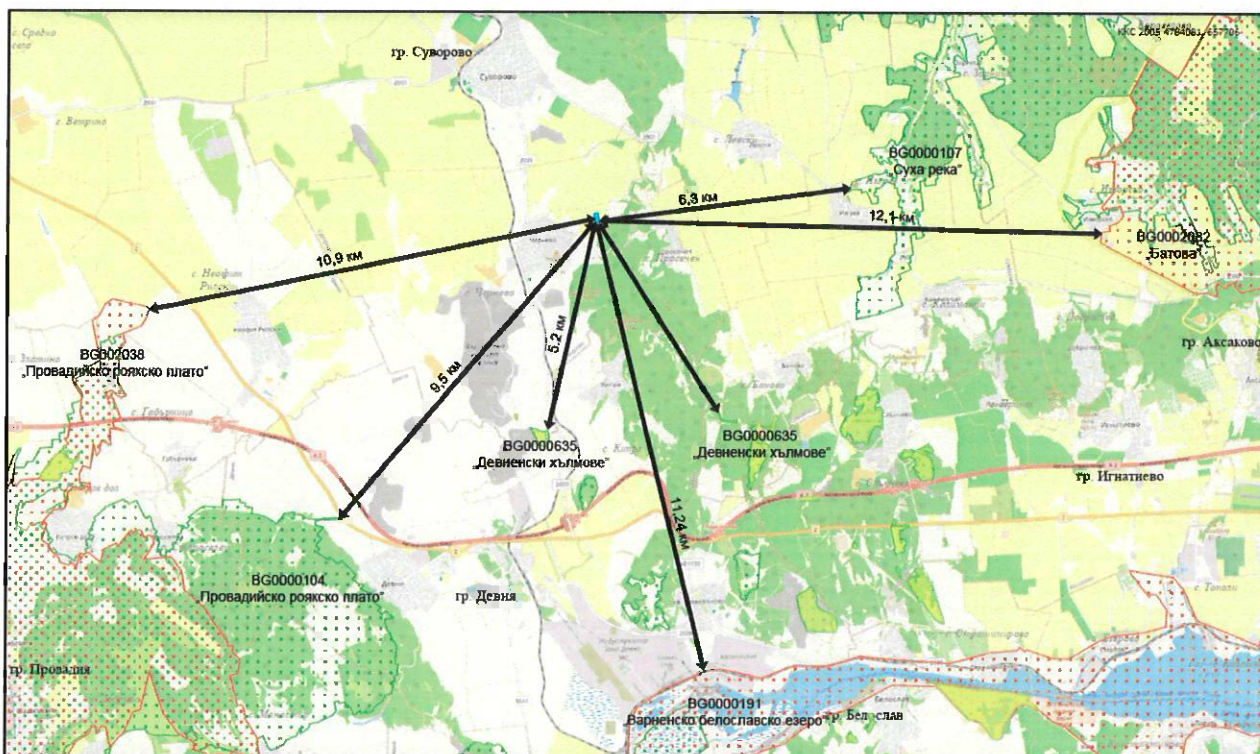
Национална екологична мрежа: Имотът предмет на плана не попада в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии (ЗЗТ), както и в границите на защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие (ЗБР).

Най-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

Най-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;

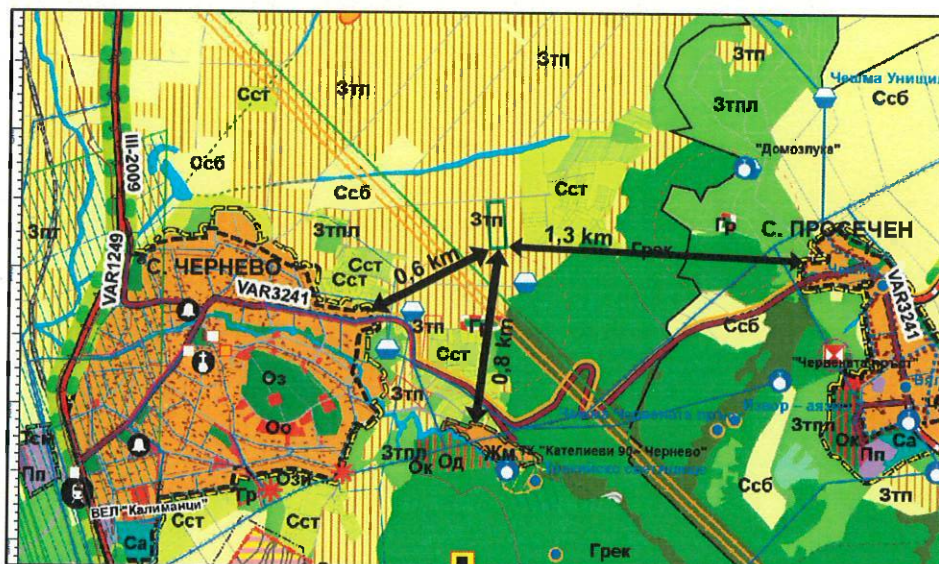


Фиг.3 – Схема изобразяваща отстоянията на имота в обхвата на плана до най-близко разположените защитени зони.

Отстояния от жилищни зони:

Отстоянията на имота предмет на плана до най-близко разположените жилищни зони са нанесени в представената по-долу схема - 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.

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)

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 се установява конкретното предназначение за имота: "За обект за съхранение на електрическа енергия и подстанция";
- Застрояването в имота се регламентира от ограничителни линии на застрояване на отстояние 3м спрямо имотните граници;
- Установява се начин на застрояване – свободностоящо;

V. ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПОДРОБИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН:

Проекта за ПУП е разработен във връзка с Решение №39 от 27.11.2025г., издадено от Общински съвет Суворово, с което на основание чл.21, ал.1, т.11 от ЗМСМА; чл.124а, ал.1, и чл.124б, ал.1 ЗУТ, във връзка с чл.59, ал.1, чл.60 и чл.110, ал.1, т.3 от ЗУТ, Общински съвет Суворово е разрешил изработването на ПУП /ПЗ/ в обхвата на ПИ 80861.3.257 по КККР.

VI. ПРЕДВИЖДАНЯ НА ПРОЕКТА ЗА ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН:

6.1. Изработения проект за Подробен устройствен план /ПУП/ – План за застрояване /ПЗ/ се съобразява 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/ се установява 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 в земл. на с. Чернево, общ. Суворово;

6.4. За функционирането на инсталациите за производство и съхранение на ел. енергия не се предвижда водоснабдяване и отделянето на отпадни води в процеса на експлоатация. Технологиията ще бъде изцяло автоматизирана и не налага човешко присъствие. С разработката не се предвижда изменение на съществуващи ВиК мрежи;

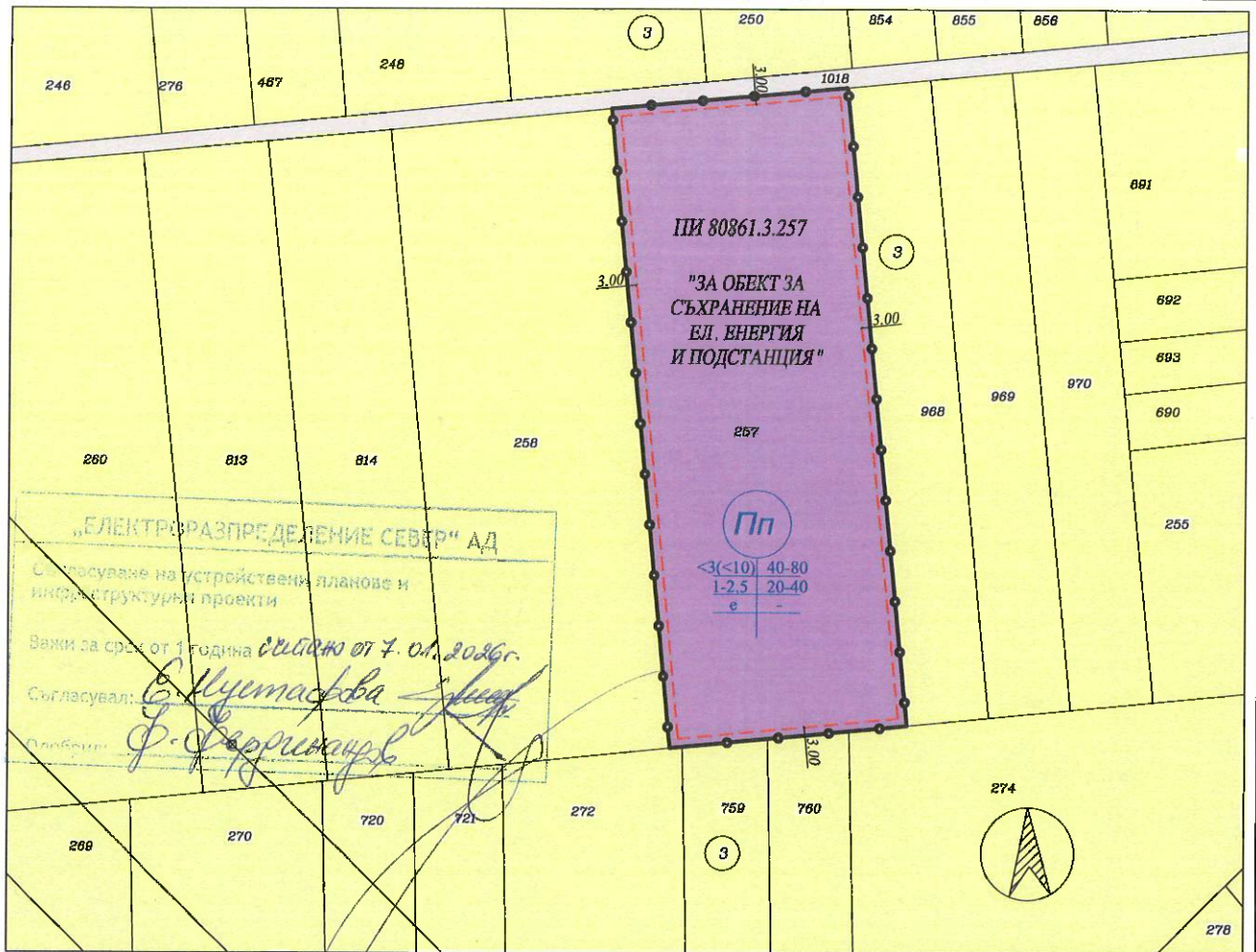
6.5. Новопредвиденото застрояване в имота е свободностоящо и се регламентира с ограничителни линии на застрояване, разположени на отстояние 3м спрямо границите на ПИ;

6.6. ПУП/ПЗ/ се разработва във фаза окончателен проект;

Забележка: С настоящия проект за Подробен устройствен план не се засяга режима на устройство и застрояване на имоти извън посочения обхват.

Проектант: арх. Диана Давид Самоковлийска





„ЕЛЕКТРОРАЗПРЕДЕЛЕНИЕ СЕВЕР“ АД
 Съгласуване на устройствени планове и инфраструктурни проекти
 Важи за срок от 1 година *съгласно от 7. 01. 2026г.*
 Съгласувал: *Е. Цветанова*
 Проектант: *Ф. Фердинандова*

М 1:2500

No на ПИ идентиф. по КККР	Устройствена зона	ПИ с установено предназначение (определено с ПУП)	Етажност (максимална височина)	Градостроителни параметри			Начин на застрояване			площ: кв.м
				Плътност на застрояване (%)	Кинт	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 и подстанция"	3(10)	40-80	1-2,5	20-40	●			19206

ПЪЛНА ПРОЕКТАНСКА ПРАВНОМОЩНОСТ
 арх. ДИАНА
 дата 20.05.2025

ЛЕГЕНДА:

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

**ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ПУП/
ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ /ПЗ/**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:	„ИБ ФОГТ ЕДНО“ ЕООД, представявано с управителя: НИКОЛАЙ ЙОРДАНОВ ВАСИЛ
ОБЕКТ:	ПРОЕКТ ЗА ПУП-ПЗ В ОБХВАТА 80861.3.257 ПО КККР НА МЕСТН. „И КАМЪКЯЗОВИР“, 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
ФАЗА:	ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ
ПРОЕКТАНТ:	арх. Диана Самоковлийска

М 1:2500