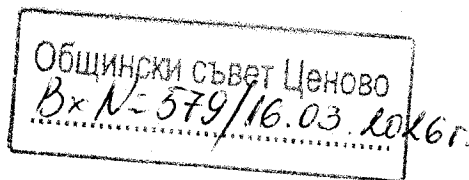


РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

13.3.2026 г.



**X** ИзхК-207/13.3.2026 г.

Подписано от: Ivelina Kostova Ivanova

**ДО**  
**ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ЦЕНОВО**  
**с. ЦЕНОВО, обл. РУСЕ**

**ДОКЛАДНА ЗАПИСКА**

от  
**д-р Петър Георгиев Петров**  
**Кмет на Община Ценово**

**ОТНОСНО:** Приемане на Доклад по наблюдението и контрола при изпълнението на Общия устройствен план на Община Ценово, включително мерките за предотвратяване, намаляване или отстраняване на неблагоприятни въздействия върху околната среда и човешкото здраве, и даване на съгласие за изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Ценово.

**УВАЖАЕМИ ДАМИ И ГОСПОДА ОБЩИНСКИ СЪВЕТНИЦИ,**

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, Становище по екологична оценка № РУ 1-1/2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Русе и чл. 127, ал. 9 от Закона за устройство на територията.

Съгласно изискванията на нормативната уредба кметът на общината ежегодно внася в Общинския съвет доклад за прилагането на Общия устройствен план, като при необходимост прави предложения за неговото изменение.

Общият устройствен план на Община Ценово е одобрен с Решение № 447 по Протокол № 65/30.08.2023 г. на Общински съвет – Ценово, обнародвано в ДВ бр. 78/12.09.2023 г., и е в сила от 28.09.2023 г.

Съгласно разпоредбите на Закона за устройство на територията (ЗУТ), Закона за опазване на околната среда (ЗООС) и подзаконовите нормативни актове по прилагането им, Общият устройствен план подлежи на наблюдение и контрол при неговото прилагане, като периодично се изготвят доклади за оценка на въздействието и необходимостта от неговата актуализация или изменение.

В тази връзка е изготвен Доклад по наблюдението и контрола при изпълнението на Общия устройствен план на Община Ценово за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., който съдържа:

- анализ на прилагането на предвижданията на ОУП;

- оценка на настъпилите промени в социално-икономическото и пространственото развитие;
- оценка на въздействието върху компонентите на околната среда;
- анализ на изпълнението на мерките, заложи в екологичната оценка;
- предложения за мерки за предотвратяване, намаляване или ограничаване на потенциални неблагоприятни въздействия върху компонентите на околната среда и човешкото здраве

В резултат на извършените анализи е установена необходимост от частични изменения на действащия ОУП, с цел:

- привеждане на плановете решения в съответствие с настъпили нормативни и обществено-икономически промени;
- отразяване на конкретни инвестиционни инициативи;
- подобряване на условията за устойчиво териториално развитие;
- гарантиране на по-високо ниво на опазване на околната среда и човешкото здраве.

## I. ПРЕДЛОЖЕНИЯ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП

### 1. УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беяново

В общинската администрация е постъпило заявление от собствениците на УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беяново – А, Д, Д, Г, Н, Д, Я, Х, А и Д, Б, Х, с което се иска допускане изработването на проект за изменение на Общия устройствен план на Община Ценово за посочения имот.

Съгласно действащия Общ устройствен план на общината имотът е с предназначение „за училищен двор“ и попада в устройствена зона „Обществено обслужване“.

В границите на имота се намира съществуваща сграда – бивше училище, закрито със Заповед № РД-14-27/20.03.2000 г. на министъра на образованието и науката, обнародвана в Държавен вестник, бр. 28/2000 г. Към настоящия момент сградата е в лошо техническо състояние и не се използва по предназначение.

Собствениците заявяват инвестиционни намерения за премахване на компрометираната сграда и развитие на дейности с рекреационен и туристически характер, включително предоставяне на туристически услуги, места за отдых, обучение, паркинг и други обслужващи функции.

С оглед реализиране на заявените инвестиционни намерения се предлага изменение на Общия устройствен план, чрез промяна на устройствената зона за имота от „Обществено обслужване“ в „Смесена многофункционална зона“ (СМФ).

С изменението следва да се спазят устройствените показатели за зона СМФ, съгласно Правилата за прилагане на ОУП на Община Ценово:

- плътност на застрояване – от 30% до 60%;
- коэффициент на интензивност на застрояване (Кинт) – 1,0 – 1,2;
- минимална озеленена площ – 30% – 50%;
- максимална височина на застрояване – до 10,00 м.

Предложеното изменение ще позволи функционално използване на имота чрез реализиране на дейности, характерни за смесена многофункционална зона – жилищни, обслужващи, туристически и рекреационни дейности, безвредни за околната среда, като същевременно ще допринесе за икономическото и социалното развитие на с. Беяново.

### 2. УПИ IV-522 „Стадион“, кв. 81 по плана на с. Новград

Предмет на частично изменение е УПИ IV-522 „Стадион“, кв. 81 по плана на с. Новград, с административен адрес ул. „Възраждане“, общинска собственост.

Съгласно действащия Общ устройствен план имотът попада в устройствена зона „Спорт и атракции“ (Са).

В общинската администрация е постъпило писмо от „Агрола Екоинвест“ ЕООД, със седалище и адрес на управление с. Новград, ул. „Възраждане“ №1, представлявано от управителя Илиан Гочев, с което дружеството заявява инвестиционно намерение за разширяване на дейността си чрез изграждане на ремонтна база и база за съхранение на машинния парк.

Предвид характера на инвестиционното намерение и необходимостта от създаване на устройствена възможност за неговата реализация, е необходимо предназначението на имота да бъде приведено в съответствие с предвижданите дейности.

С оглед на това се предлага промяна на устройствената зона за УПИ IV-522 „Стадион“ от „Спорт и атракции“ (Са) в „Предимно производствена зона“ (Пп).

Предложеното изменение е с ограничен териториален обхват и не засяга съществуващия стадион и прилежащата спортна инфраструктура, които остават в границите на УПИ I-513 „Стадион“, като по този начин се гарантира запазването на обществената функция на спортния обект.

Промяната ще създаде условия за реализация на инвестиции, развитие на стопанска дейност, разкриване на нови работни места и стимулиране на местната икономика, като същевременно се осигурява функционална съвместимост със съществуващите производствени и складови обекти в района.

### **3. УПИ XIII и УПИ XII, кв. 8 и УПИ XI-общ. в кв. 9 по плана на с. Кривина**

Постъпило е заявление от собственик на УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 по плана на с. Кривина, община Ценово, с приложени документи за собственост.

Съгласно действащия Общ устройствен план на Община Ценово двата урегулирани поземлени имота попадат в устройствена зона „Оз – терени за градски скверове, градини и озеленяване“.

При извършен анализ е установено, че тези терени не са реализирани и не се използват по предназначение като озеленени площи. В УПИ XIII е налице съществуваща сграда – търговски обект (павилион) със застроена площ около 80 кв.м, изградена преди повече от 40 години.

Собственикът заявява инвестиционно намерение за развитие на дейности, свързани със съхранение, сортиране, пакетиране и преработка на плодове, включително производство на плодови сокове и продукти от биологични плодове.

В непосредствена близост до посочените имоти (през улица на северозапад) се намира УПИ XI – общ., кв. 9 по плана на с. Кривина, за който е подадено заявление до Община Ценово за закупуване от 28.01.2026 г., с цел обединяване на територията и осигуряване на функционално развитие на инвестиционното намерение.

Предлага се:

Промяна на предназначението на УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 от зона „Оз – терени за градски скверове, градини и озеленяване“ в зона „Пп – територии с предимно производствени дейности“.

Промяна на предназначението на УПИ XI – общ., кв. 9 от зона „Оз – терени за градски скверове, градини и озеленяване“ в зона „Пп – територии с предимно производствени дейности“.

Да се запазят предназначението, локализацията, основните и допълващите функции и ограниченията на зона „Пп – предимно производствени дейности“, съгласно Правилата за прилагане на ОУП, като не се допускат производства с вредни отделения.

Предлаганите изменения са с ограничен териториален обхват и не водят до съществена промяна в устройствената структура на населените места. Предвижданията са съобразени с принципите за устойчиво развитие, рационално използване на територията и опазване на компонентите на околната среда.

Същевременно предлаганите промени създават условия за реализиране на инвестиционни инициативи, насочени към развитие на местната икономика, стимулиране на предприемачеството и разкриване на нови работни места, като се съобразяват с действащите

нормативни изисквания и устройствени показатели, определени в Общия устройствен план на Община Ценово.

Измененията са съобразени с Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план, като се запазва функционалната съвместимост със съседните територии и се гарантира недопускане на дейности с вредно въздействие върху околната среда и човешкото здраве.

Съгласно изискванията на Закона за опазване на околната среда и Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми, при изработване на проекта за изменение на Общия устройствен план ще бъдат проведени необходимите процедури по екологична оценка и/или оценка за съвместимост по Закона за биологичното разнообразие, съгласно изискванията на действащото екологично законодателство

Предложените изменения са в съответствие с чл. 134, ал. 1 от Закона за устройство на територията, във връзка с възникнали инвестиционни инициативи, необходимост от по-ефективно използване на територията и настъпили промени в общественно-икономическите условия.

Във връзка с гореизложеното, предлагам общински съвет Ценово да вземе следното,

## **ПРОЕКТ!**

### **РЕШЕНИЕ**

На основание чл. 21, ал. 1, т. 11 и т. 23 и ал. 2 от Закона за местното самоуправление и местната администрация, във връзка с чл. 125, ал. 1, чл. 127, ал. 9 и чл. 134, ал. 1, т. 1 от Закона за устройство на територията, Общински съвет – Ценово

### **Р Е Ш И:**

1. Приема изготвения Доклад по наблюдението и контрола при изпълнението на Общия устройствен план на Община Ценово, включително мерките за предотвратяване, намаляване или ограничаване на неблагоприятните въздействия върху околната среда в резултат от прилагането на плана за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г., съгласно Приложение №1.

2. Одобрява заданията за изработване на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Ценово за следните територии, съгласно приложените задания:

- УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беяново;
- УПИ IV-522 „Стадион“, кв. 81 по плана на с. Новград;
- УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 и УПИ XI – общ., кв. 9 по плана на с. Кривина.

3. Допуска изработването на проект за частично изменение на Общия устройствен план на Община Ценово за следните територии:

- УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беяново – промяна на устройствената зона от „Обществено обслужване“ в „Смесена многофункционална зона (СМФ)“;
- УПИ IV-522 „Стадион“, кв. 81 по плана на с. Новград – промяна на устройствената зона от „Спорт и атракции“ (Са) в „Предимно производствена зона“ (Пп);
- УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 и УПИ XI – общ., кв. 9 по плана на с. Кривина – промяна на устройствената зона от „Оз – терени за градски скверове, градини и озеленяване“ в „Предимно производствена зона“ (Пп).

4. Възлага на Кмета на Община Ценово да организира и проведе процедурите по:

- изработване на проекта за изменение на Общия устройствен план;

- провеждане на процедурите по екологична оценка и/или оценка за съвместимост съгласно действащото законодателство;
- съгласуване на проекта с компетентните институции;
- провеждане на обществено обсъждане съгласно изискванията на закона.

5. След приключване на законово установените процедури проектът за изменение на Общия устройствен план да бъде внесен за разглеждане и одобряване от Общински съвет – Ценово.

6. Настоящото решение да се разгласи по реда на чл. 124б, ал. 2 от Закона за устройство на територията.

**Приложение:**

1. Доклад по наблюдението и контрола при изпълнението на Общия устройствен план на Община Ценово за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.
2. Заявление от собствениците на УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беляново за изменение на Общия устройствен план и документ за собственост
  - Задание за изменение на Общия устройствен план за УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беляново.
3. Писмо от „Агрола Екоинвест“ ЕООД, относно инвестиционно намерение за разширяване на дейността и изграждане на ремонтна база и база за съхранение на машинния парк в с. Новград и АПОС № 3902/15.12.2025г.
  - Задание за изменение на Общия устройствен план за УПИ IV-522 в кв. 81 „Стадион“ по плана на с. Новград
4. Заявление от собственик на УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 по плана на с. Кривина за изменение на Общия устройствен план, документи за собственост за УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 по плана на с. Кривина, заявление за закупуване на УПИ XI – общ., кв. 9 по плана на с. Кривина.
  - Задание за изменение на Общия устройствен план за УПИ XIII и УПИ XII, кв. 8 и УПИ XI-общ. в кв. 9 по плана на с. Кривина
5. Скици на поземлените имоти:
  - УПИ I, кв. 23 по плана на с. Беляново
  - УПИ IV-522 „Стадион“, кв. 81 по плана на с. Новград
  - УПИ XII и XIII, кв. 8 и УПИ XI – общ., кв. 9 по плана на с. Кривина
6. Извадки от действащия Общ устройствен план на Община Ценово.


Вносител:

13.3.2026 г.

**X**

д-р ПЕТЪР ПЕТРОВ  
Кмет на Община Ценово  
Подписано от: PETAR GEORGIEV PETROV

Съгласува

 Възстановим подпис

X

---

Цв. Петров

Зам. кмет РРИП

Подписано от: Tsvetomir Krumov Petrov

Изготвил:

12.3.2026 г.

X х

---

С. Начева

Гл. специалист ТСУ и ОС

Подписано от: SILVIYA IGNATOVA NACHEVA



# РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ

## ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

### Приложение 1

## ДОКЛАД ПО ПРИЛАГАНЕТО НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЦЕНОВО, ВКЛЮЧИТЕЛНО МЕРКИТЕ ЗА ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ, НАМАЛЯВАНЕ ИЛИ ВЪЗМОЖНО НАЙ-ПЪЛНО ОТСТРАНЯВАНЕ НА ПРЕДПОЛАГАЕМИТЕ НЕБЛАГОПРИЯТНИ ПОСЛЕДИЦИ ОТ ПРИЛАГАНЕТО НА ПЛАНА ВЪРХУ ОКОЛНАТА СРЕДА И ЧОВЕШКОТО ЗДРАВЕ

за периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г.

Настоящият доклад е изготвен на основание чл. 30, ал. 1 от Наредбата за условията и реда за извършване на екологична оценка на планове и програми Становище по екологична оценка № РУ 1-1/2022 г. на Регионална инспекция по околната среда и водите – Русе чл. 127, ал. 9 от Закона за устройство на територията.

Съгласно изискванията на нормативната уредба, кметът на общината ежегодно внася в Общински съвет доклад за прилагането на Общия устройствен план и при необходимост прави предложения за неговото изменение.

Общият устройствен план на Ценово е приет с Решение № 447 по Протокол № 65 от 30.08.2023 г. на Общински съвет – Ценово, обнародван в Държавен вестник, бр. 78 от 12.09.2023 г., и е влязъл в сила на 28.09.2023 г.

Основната цел на Общия устройствен план на Община Ценово е създаване на оптимална пространствена и устройствена основа за дългосрочно устойчиво развитие на общината, съобразено със стратегическите документи за регионално развитие и със специфичните природни, икономически и социални характеристики на територията.

Планът изпълнява функцията на управленски инструмент на местната власт, чрез който се:

- определят границите и предназначението на териториите;
  - регламентират допустимите и забранените дейности;
  - създават условия за икономическо развитие;
- гарантира равнопоставеност на физическите и юридическите лица при реализиране на инвестиционни инициативи;
- осигурява баланс между икономически растеж, социално развитие и опазване на околната среда;
  - създават условия за опазване и интегриране на природното и културното наследство.

### I. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА НА ПРИЛАГАНЕТО ПРЕЗ 2025 г.

През отчетния период прилагането на ОУП се осъществява чрез процедури по изработване и одобряване на подробни устройствени планове (ПУП), съобразени с функционалното зонироване и устройствените показатели, определени в плана.

## 1. Подробни устройствени планове

През отчетния период не са одобрявани подробни устройствени планове с промяна предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди.

Одобрени са общо 8 броя изменения на подробни устройствени планове (ИПР и ИПЗ) за имоти в населените места на общината, които са изцяло съобразени с действащия Общ устройствен план, не променят функционалното зонироване, не засягат защитени територии и защитени зони, не водят до значително отрицателно въздействие върху околната среда.

### **Новоприети и действащи ПУП**

1.1 (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) на УПИ III-322 и VIII-322 в кв. 6, с. Новград, общ. Ценово

1.2. Подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план за застрояване (ИПЗ) за УПИ X-282 кв. 24 с. Белцов, община Ценово

1.3. (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) (делба) за на УПИ XI-249 в кв. 10, село Пиперково, община Ценово, обл. Русе

1.4. (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) (делба) за на УПИ IV-410 в кв. 113, село Караманово, общ. Ценово, обл. Русе.

1.5. ПУП-ИПР за обединяване на УПИ I-222 и УПИ IV-222, кв. 59 по плана на с. Кривина, общ. Ценово, обл. Русе в един нов урегулиран поземлен имот УПИ IX-310, кв. 59

1.6. (ПУП) – Изменение на план за регулация (ИПР) за УПИ V-85 в кв. 1 по регулационния план на с. Белцов, общ. Ценово, обл. Русе

1.7. Подробен устройствен план (ПУП) – Изменение на план регулация на УПИ VII-86 и VIII-85 в кв. 9 по плана на с. Ценово, общ. Ценово.

1.8. ПУП – ИПР за разделяне на УПИ I-513 „Стадион“ в кв. 81 с. Новград, общ. Ценово, обл. Русе на два нови УПИ I-513 „Стадион“ и УПИ IV-522 „Стадион“.

През отчетния период не са одобрявани ПУП за изграждане на нова техническа инфраструктура.

## **II. СЪОТВЕТСТВИЕ С ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН**

Всички одобрени подробни устройствени планове през 2025 г. са в съответствие с:

- предвижданията на Общия устройствен план;
- устройствените зони и допустимите показатели за застрояване;
- изискванията на Закон за устройство на територията.

Не са допуснати изменения, водещи до промяна на основното функционално предназначение на територии, определено в ОУП.

Не са извършвани процедури по промяна предназначението на земеделски земи извън строителните граници на населените места.

### **Инвестиционна активност**

През периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. са издадени общо 31 разрешения за строеж, както следва:

#### Енергийни обекти (общо 9 бр.)

- Фотоволтаични инсталации и централи (вкл. за собствена консумация) – 6 бр.
- Локално съоръжение за съхранение на енергия (25 MW) – 1 бр.
- Подземни кабелни линии СрН – 1 бр.
- Трансформаторен пост и присъединяване на ФЕЦ – 1 бр.

#### Допълващо застрояване (общо 10 бр.)

- Работилници – 4 бр.
- Летни кухни – 4 бр.
- Гараж – 1 бр.
- Магазин (допълващо застрояване) – 1 бр.

#### Улична инфраструктура (общо 3 бр.)

- Реконструкция и рехабилитация на улици в различни населени места от общината – 2 бр.
- Основен ремонт на част от улица – 1 бр.

#### Обществени и административни сгради (общо 6 бр.)

- Реконструкция на читалище – 1 бр.
- Изграждане на парк (КПИИ) – 1 бр.
- Основен ремонт и енергийна ефективност на обществена сграда – 1 бр.
- Основен ремонт на кметство – 1 бр.
- Основен ремонт на парково пространство – 1 бр.
- Закупуване на автомобил и зарядна станция за социални услуги – 1 бр.

#### ВиК обекти (общо 3 бр.)

- Водоснабдяване на имоти и църква – 3 бр.

Всички инвестиционни предложения, за които се изисква процедура по ОВОС/ЕО или оценка за съвместимост по Закона за биологичното разнообразие, са съгласувани с компетентния орган по околна среда и са реализирани след влизане в сила на съответните административни актове.

Издадените разрешения за строеж на обекти за производство и съхранение на енергия от възобновяеми източници представляват конкретна мярка за намаляване на емисиите на парникови газове и ограничаване на негативното въздействие върху атмосферния въздух.

По данни на РЗИ – Русе, качеството на питейната вода отговаря на нормативните изисквания.

През отчетния период не са изградени нови канализационни мрежи и пречиствателни станции.

### **III. ИНФРАСТРУКТУРНО РАЗВИТИЕ**

Поддържането на съществуващата инфраструктура се осъществява в рамките на текущата дейност на общинската администрация, без изменения в транспортната и комуникационната схема, предвидена в ОУП.

### **IV. ОПАЗВАНЕ НА ОКОЛНАТА СРЕДА**

При процедурите по одобряване на ПУП през 2025 г.:

- са спазени изискванията на екологичното законодателство;
- не са констатирани несъответствия с режимите за опазване на околната среда;

- не са установени случаи на застрояване в противоречие с устройствените режими.

## V. ИЗВОДИ И ОЦЕНКА

През 2025 г. прилагането на Общия устройствен план на Община Ценово се характеризира с:

- умерена инвестиционна активност;
- вътрешнорегулационни промени в съществуващи урбанизирани територии;
- липса на разширяване на строителните граници;
- отсъствие на изменения, противоречащи на стратегическите цели на плана.

В резултат на прилагането на Общия устройствен план на Община Ценово през периода 01.01.2025 г. – 31.12.2025 г. не са установени значителни неблагоприятни последици върху компонентите на околната среда, не са регистрирани екологични щети, изпълняват се предписанията от Становище по екологична оценка № РУ 1-1/2022 г., инвестиционната активност е в съответствие с функционалното зонироване и устройствените режими.

Общият устройствен план на Община Ценово се прилага законосъобразно и устойчиво, като осигурява баланс между икономическо развитие, социален просперитет и опазване на природната среда.

Наблюдението и контролът на въздействията върху околната среда при прилагането на плана се извършваше въз основа на следните мерки и индикатори, чиито обхват е отговорност на Община Ценово:

### МЕРКИ ЗА НАБЛЮДЕНИЕ И КОНТРОЛ ПРИ ПРИЛАГАНЕТО НА ПЛАНА:

Мярка за наблюдение и контрол	Индикатори	Измеримост на индикаторите	Отговорен орган за изпълнение	Докладване
Прилагане на мерки за енергийна ефективност	Обекти с приложени мерки за енергийна ефективност	Брой обекта /годишно	Община Ценово	Фотоволтаични инсталации и централи (вкл. за собствена консумация) – б бр. Изграждане на автономни фотоволтаични инсталации с акумулаторен блок на покрива на сградите и изграждане на високоефективни термopомпени агрегати за оползотворяване на аеротермална ВИ енергия на Детска градина "Баба Тонка" – с. Ценово и „Щастливо детство“ с. Долна Студена

Изпълнение на проекти за възстановяване и укрепване на компрометирани предпазни диги и прилежащите им територии	Предпазни, защитни съоръжения (реконструирани / новоизградени)	Брой/годишно Площ/годишно	Община Ценово	През отчетния период няма изпълнение на проекти за възстановяване и укрепване на компрометирани предпазни диги и прилежащите им територии
Водоснабдяване и канализация - рехабилитация на съществуващите и изграждане на нови ВиК мрежи и съоръжения	<p>-Загуби на питейна вода;</p> <p>-Качество на водата за питейни нужди;</p> <p>-Население, включено към канализац. мрежа,</p> <p>-Новоизградена канализационна мрежа</p> <p>-Качество на пречистените отпадъчни води, заустени във водоприемник</p>	<p>Общо загуби 52.04 % и водопотреблени е 147.64 л/ден е.ж. по данни от ВиК ООД - Русе</p> <p>Показатели мг/л;</p> <p>Брой е.ж./годишно;</p> <p>Километра/годишно;</p> <p>показатели рН, БПК, ХПК, неразтворени в-</p>	Община Ценово, ВиК оператор	- През 2025 г. Община Ценово има издадени 3 сертификата за контрол на водите (Зона 43 – Ценово), удостоверяващи съответствие с изискванията на Наредба № 9 за качеството на питейната вода. Извършени са и изследвания по показатели легионела и олово в детските градини и училищата, като всички резултати са в норма. Направени са и инвестиции от ВиК ООД във водопроводната система на общината.
Подобряване състоянието на общинската пътна инфраструктура	- Изградена / реконструирана пътна мрежа	м/км/годишно  -505 кв. м	Община Ценово	През годината бяха изработени работни проекти за рехабилитация и реконструкция на 20 улици в населените места на община Ценово. Изпълнен беше и основен ремонт на част от ул. „Възраждане“ в с. Долна Студена. Подадени бяха три проектни предложения към ДФ „Земеделие“, като два за улична инфраструктура са одобрени и предстои реализирането им през 2026
Пречистване на отпадъчни води	- Изграждане на нова /и ПСОВ; - Обхванати количества отпадъчни води за пречистване;	Брой/годишно;  % от общото количество отпадъчни води;	Община Ценово	-Няма дейност; През отчетния период не са изградени нови канализационни мрежи и пречиствателни станции.

Противоерозионни мероприятия	- Използвани растителни видове - Изпълнени противоерозионни технико-укрепителни съоръжения	Брой/годишно Брой/годишно	Община Ценово	Не са предвиждани противоерозионни мероприятия
Учредяване на СОЗ за всички водоизточници за питейно битово водоснабдяване и отразяване на границите им в кадастралната карта на общината	Издаване на заповеди за учредяване	Брой/годишно	Община Ценово, БДДР, ВиК- Русе	Няма издавани заповеди за учредяване на СОЗ  В района на община Ценово има 6 броя санитарно-охранителни зони
Изпълнение на проекти за рекултивация след приключване на добивни дейности на скална маса в кариери на територията на общината	Възстановяване на почвите	площ/годишно	Община Ценово, РИОСВ - Русе	Няма изпълнени проекти за рекултивация след приключване на добивни дейности на скална маса в кариери на територията на общината
Изпълнение на мероприятия и проекти по рекултивация и възстановяване на нарушени терени/ замърсени площи	Нарушена площ/Рекултивирана площ	Площ/годишно; Брой/годишно	Община Ценово, РИОСВ - Русе	Издадено Разрешение за строеж на проект „Закриване и рекултивация на общинско депо за битови отпадъци на територията на община Ценово“ - <u>търси се финансиране</u>
Спазване на изискването за осигуряване на минимална озеленена площ за различните устройствени зони	Отношение между реалната и нормативно изискващата се озеленена площ за различните устройствени зони на територията на община Ценово	кв. м/годишно или % озеленена площ/годишно	Община Ценово	Спазени са изискванията за осигуряване на минимална озеленена площ за устройствената зона, в съответствие с одобрения ОУП на Община Ценово.
Опазване на биологичното разнообразие	Одобрени и реализирани планове, програми и/или инвестиционни предложения, допустими спрямо режима на защитени зони по смисъла на ЗБР	Брой/годишно;	Община Ценово, РИОСВ - Русе	Няма одобрени ПУП на територията на защитени територии и защитени зони. Няма установени нарушения в защитени територии

Функционално зониране. Съответствие със ЗУТ и подзаконовите нормативни актове	- площ на отделните зони; - площи с променено предназначение, спрямо ОУП;	Ха 0,00  На всеки ПУП, който се одобрява има параметър минимална площ на озеленяване, която се дава в процент от общата площ на имота.	Община Ценово	Урбанизирана територия – 1168,30 ха Земеделска територия – 20 258,73 ха Горски територии – 2 367,43 ха Водни площи – 903,89 ха Нарушени територии – 102,75 ха  Няма площи с променено предназначение
Устройствено планиране за разполагане на обекти, в които се съхраняват или употребяват опасни химични вещества и/или смеси	Одобрени за изграждане предприятия или съоръжения, за които е нужно извършване на класификация по реда на чл.103 н ЗООС	Брой / годишно	Община Ценово, РИОСВ - Русе	Няма одобрени за изграждане предприятия или съоръжения, за които е нужно извършване на класификация по реда на чл.103 н ЗООС

През отчетния период не са установени неблагоприятни въздействия върху околната среда в резултат от прилагането на Общия устройствен план на община Ценово. Планът осигурява балансирано развитие на територията, като съчетава урбанизираните зони с природната среда и социално-икономическите условия в общината

През 2026 г. се очаква ускорено развитие на инфраструктурата и по-нататъшна цифровизация на административните услуги, като същевременно ще се запази стратегическият фокус върху устойчивото развитие и опазването на околната среда.

13.3.2026 г.

**X**

Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ  
КМЕТ НА ОБЩИНА ЦЕНОВО  
Подписано от: PETAR GEORGIEV PETROV

Изготвил:

12.3.2026 г.

**X** х

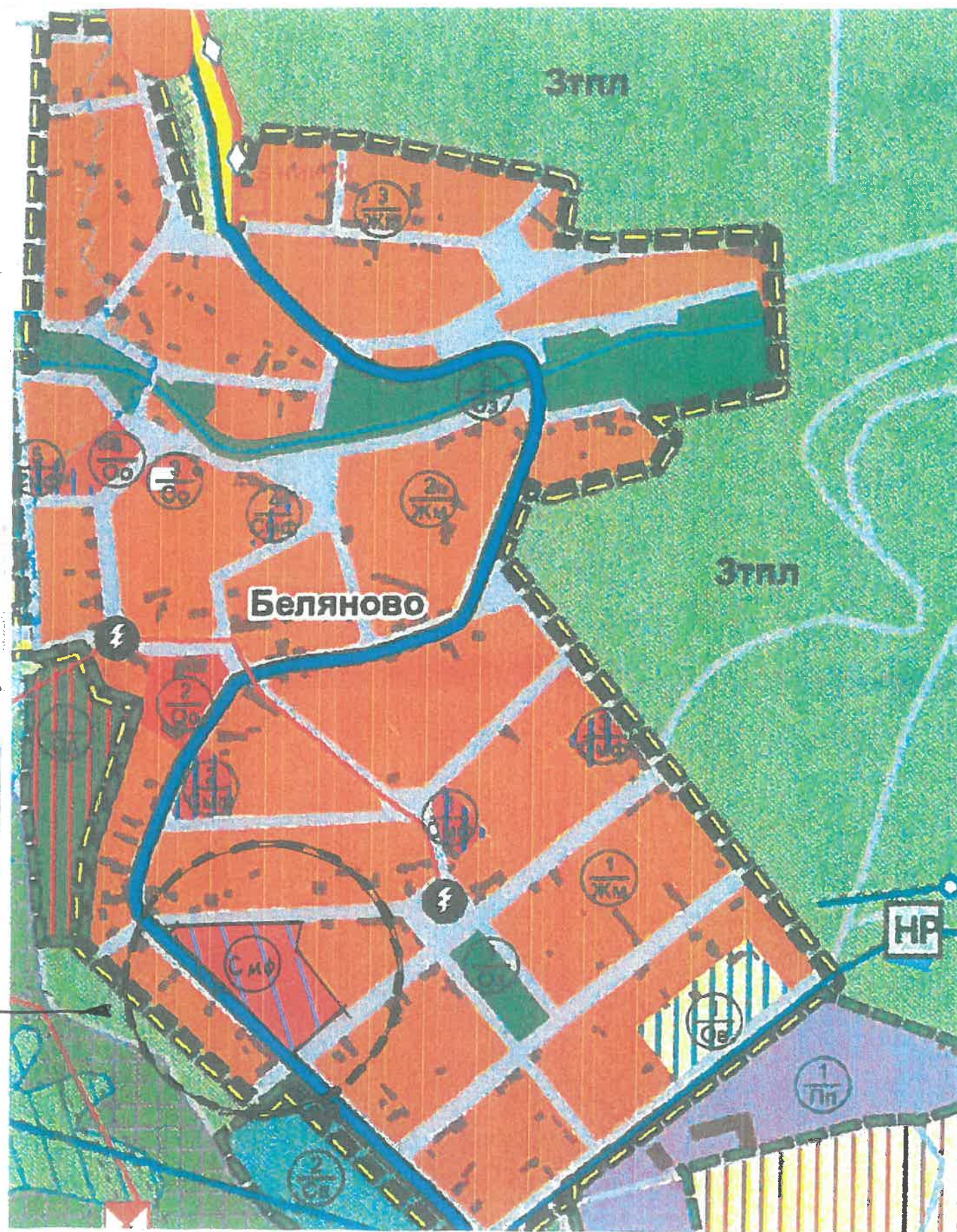
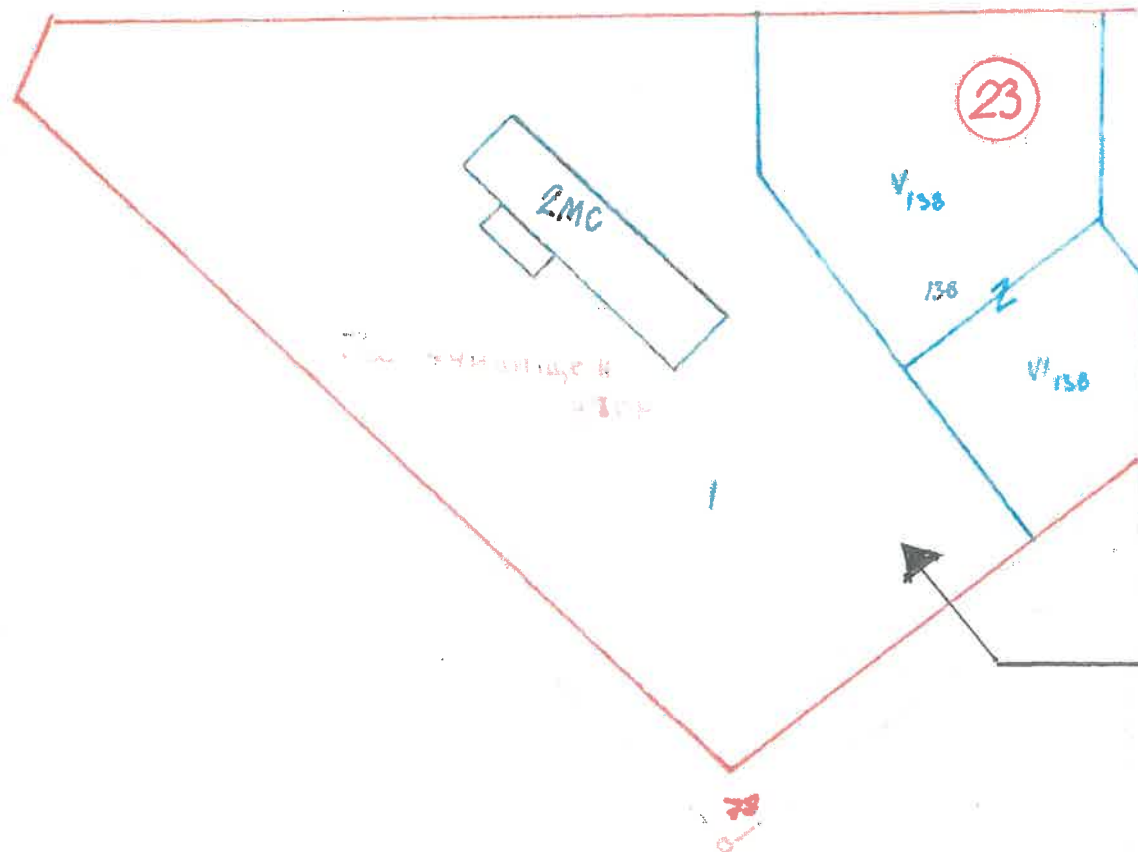
С. НАЧЕВА  
Гл. спец. ТСУ и ОС  
Подписано от: SILVIYA IGNATOVA NACHEVA

ИЗВАДКА ОТ ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН ОБЩИНА ЦЕНОВО  
СЕЛО БЕЛЯНОВО

СКИЦА ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП община ЦЕНОВО  
за село Беляново

 Смф - смесена многофункционална зона

74  
75



Вх. №. 482/06.02. /2026 г.

ДО КМЕТА НА ОБЩИНА ЦЕНОВО

## ЗАЯВЛЕНИЕ

от:

1. А	Д	Д
2. Г	Н	Д
3. Я	Х	А
4. Д	Б	Х

### ИСКАНЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП на община ЦЕНОВО

Собственици сме на УПИ I , който е бил предназначен "за училищен двор", кв. 23, с. Беяново.

Във връзка с инвестиционните ни намерения за развитието на горепосочения УПИ - I, кв. 23, с. Беяново прилагаме Искане за изменение на ОУП на община Ценово.

Съгласно действащия ОУП на община Ценово гореспоменатият УПИ- I , кв. 23, с. Беяново е зона "Обществено обслужваща". В УПИ I има заварена сграда - училище. Училището е закрито съгласно Заповед No. РД-14-27 от 20.03.2000 г. на Министър Д. Димитров, Министерство на образованието и науката, публикувана в ДВ 28 от 2000 г.

Иневестиционните ни намерения за развитие на собствения ни УПИ - I , кв. 23, с. Беяново са:

1. Премахване на заварената сграда, която е компрометирана като строеж.
2. Развитие на различни рекреационни дейности: предоставяне на туристически услуги, паркинг, отдих, обучение,

Във връзка с горното и като част от "Задание за изготвяне на изменение на ОУП на община Ценово" за обхвата на УПИ-I, кв. 23, с. Беяново правим следното

#### ЗАДАНИЕ ЗА УПИ-I, кв.23, с. Беяново

1. Да се промени предназначението на УПИ - I, кв. 23, с. Беяново от зона "Обществено обслужване" в зона "*Смесена многофункционална зона*".

2. С изменението на ОУП на община Ценово да се спазят показателите на територията за зона "СМФ", посочени в Правила за прилагане на ОУП на община Ценово:

- *Плътност на застрояване - от 30% до 60%*
- *Коефициент на интензивност - от 1,0 до 1,2*
- *Плътност на озеленяване от 30% до 50%*
- *Височина на застрояване до 10,00 метра*

3. С изменението на ОУП на община Ценово да се запазят предназначение, локализация, основни и допълващи функции и ограничения на зоната "СМФ", посочени в Правила за прилагане на ОУП - *Територии в населените места със смесени функции – жилищни, обслужващи, спортни, рекреационни, и други безвредни за околната среда*

*дейности; допускат се жилищни и обществено обслужващи сгради, хотели и заведения за хранене и развлечения, бензиностанции и газостанции, надземни и подземни гаражи и паркинги за леки автомобили, сгради, мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура.*

С уважение: ✓

/А. Д Д, като пълномощник на четиримата собственици/ ✓

**Приложения:**

1. Пълномощно
2. Нотариален акт за собственост на имота

## ПЪЛНОМОЩНО

Подписаните **Д** **Б** **Х** с ЕГН \_\_\_\_\_, притежаващ лична карта \_\_\_\_\_ с адрес \_\_\_\_\_, **Г** \_\_\_\_\_, притежаващ лична карта \_\_\_\_\_ с адрес \_\_\_\_\_ и **Я** **Х** **А** с притежаващ лична карта \_\_\_\_\_ МВР \_\_\_\_\_, с адрес \_\_\_\_\_, **ВХ** **ЕТ** като съсобственици на недвижим имот представляващ **ДВОРНО МЯСТО** с площ от 7060 кв.м., находящо се в с.Беляново, общ.Ценово, област Русе, съставляващо **УПИ I/едно римско/**, в квартал 23, по плана на селото, заедно с построената в него **ДВУЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА** със застроена площ 400 кв.м., бивше училище, интернат, при граници и съседни на дворното място: изток - улица, запад – улица, север – УПИ V-138 и УПИ VI-138, юг – улица, съгласно нотариален акт № 180, том I, рег.№ 1255, дело № 100 от 03.12.2025г. на нотариус И.Апостолов № 804 РС Бяла,

## УПЪЛНОМОЩАВАМЕ

**А** **Д** **Д** с ЕГН \_\_\_\_\_ притежаващ лична карта \_\_\_\_\_ МВР \_\_\_\_\_, с адрес **С.БЕЛЯНОВО ОБЩ.ЦЕНОВО**,

Да ни представлява в горното ни качество пред всички държавни, общински, областни, обществени, данъчни, финансови и съдебни институции, както и пред физически и юридически лица във връзка с нуждата от личното ни явяване пред горните, като извършва всички правни и фактически действия и да приема извършените спрямо нас такива действия от компетентни органи и от трети лица за защита на имуществените ни и др. интереси. включително:

- Да ни представлява в горното ни качество пред **В** и **К**, **Енерго Про** и всички водо и електроразпределителни дружества, по всякакви въпроси, свързани с гореупоменатия недвижим имот, вкл. да сменя титуляра на съответната партида, като подава документи, жалби, подписва и получава изходящите от тях такива.
- Да ни представлява пред държавни и общински /административни, финансови, данъчни, **НАП**, **ТД** на **НАП**, **Община Ценово**, **Кметство**

Беляново, Агенция по кадастъра, Агенция по вписване, Нотариуси, Министерство на вътрешните работи (МВР) и всички негови структури, като подава, подписва и получава каквито документи се наложи и др./органи и служби, пред частни лица, във връзка с всякакви възможни правни и фактически действия, като изготвя, подава, подписва и получава от мое име всякакви документи - декларации, молби, жалби, приложения, удостоверения за данъчни оценки, скици и други.

- Да подписва от наше име договори за наем, с предмет гореописаната ни собственост, при условия каквито договори, да получава наемните плащания, да урежда всякакви въпроси, със съответния наемател, да подписва анекси към договора, да го прекратява при необходимост, да сключва нови договори и т.н.

Настоящото пълномощно да се тълкува разширително с оглед правата на упълномощения да ни представлява и пред неупоменати по горе инстанции.

Пълномощното давам безсрочно.

УПЪЛНОМОЩИТЕЛИ:

1.....

2.....

3.....

На 03.12.2025 г., ИСКРЕН АПОСТОЛОВ, нотариус в район РС БЯЛА с рег. № 804 на Нотариалната						
камара, удостоверявам подписите върху този документ, положени от:						
Д	Б	Х	ЕГН	АДРЕС:	ЛК	МВР
- Упълномощител						
Г	Н	Д	ЕГН:	АДРЕС:	ГР	ЛК:
МВР - Упълномощител						
Я	Х	А	ЕГН:	ЛК:	МВР	
- Упълномощител						
Рег. № 1259						
Нотариус						



**Нотариална такса по ЗННД**  
**Удостоверяван**  
**материален интерес**  
**39 116,60 лв.**  
 Пропорц. такса: .....393,43 лв.  
 Обикн. такса: ..... 9.00 лв.  
 Доп. такса: ..... лв.  
 Всичко: .....402,43 лв.  
 Сметка № .....326 от 03.12.2025г.  
 Кв. № ..... от .....

**Вписване по ЗС/ПВ**  
**Служба по вписванията**  
 Вх.рег.№ 3627 от 13 12-2025 г.  
 Акт № 171 том 12 д.№ 2367  
 Партида № .....  
**Такса за вписв?**  
 .....  
 Кв. № .....  
**СЪДИЯ**  
 А

# НОТАРИАЛЕН АКТ

## За Продажба на недвижим имот

№ 180 том I рег.№ 1255 дело № 100 от 03.12.2025 г.

\*\*\*\*\*Днес 03.12.2025г. /трети декември две хиляди двадесет и пета година/  
**Искрен Апостолов** – нотариус с район РС гр. Бяла, вписан под № 804 на Нотариалната камара, в канцеларията си в гр. Бяла, бул. „Стефан Стамболов” № 48, ет. 2, офис № 1, приех от една страна М А Л гражданин на ИРЛАНДИЯ, роден на ..... г. притежаваш паспорт № ..... като едноличен собственик, управител и представляващ „БАЛАСАР МИЛ“ ЕООД с ЕИК ..... със седалище и адрес на управление УЛ. ВХ ЕТ като **ПРОДАВАЧ**, а от друга страна А Д Д с ЕГН ..... притежаваш лична карта МВР с адрес С.БЕЛЯНОВО ОБЩ.ЦЕНОВО, УЛ. Г Н Д с ЕГН ..... притежаваш лична карта МВР с адрес ГР Ж.К. ВХ. ЕТ. АП. Я Х А с ЕГН ..... притежаваш лична карта МВР с адрес ГР. УЛ. ВХ ЕТ. Д Б Х с ЕГН ..... притежаваш лична карта МВР с адрес ГР. Ж.К. ВХ. ЕТ. АП. като **КУПУВАЧИ** и Т М Т с ЕГН ..... притежаваш лична карта ..... с адрес ВХ. ЕТ. АП – **ПРЕВОДАЧ** и след като се убедих в тяхната самоличност и дееспособност и след като преводача обеща да извърши верен, буквален превод на текста от нотариалния акт, на не владеещия български език участник в сделката, като му е известна наказателната отговорност, същите ми заявиха, че по добра воля и без никаква принуда сключват следния договор:\*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\*1. „БАЛАСАР МИЛ“ ЕООД чрез управителя М А Л продава на А Д Д Г Н Д

Я Х А и Д Б Х при равни права, следния собствен на дружеството недвижим имот, а именно:\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*ДВОРНО МЯСТО с площ от 7060/седем хиляди и шестдесет/кв.м. находящо се в с.Беляново, общ.Ценово, област Русе, съставляващо УПИ I/едно-римско/, в квартал 23/двадесет и три/, по плана на селото, заедно с построената в него ДВУЕТАЖНА МАСИВНА СГРАДА със застроена площ 400/четирисотин/кв.м., бивше училище, интернат, при граници и съседи на дворното място: изток - улица, запад - улица, север - УПИ V-138 и УПИ VI-138, юг - улица, за общата сума от 20 000/двадесет хиляди/евро, равняващи се на 39 116,60 /тридесет и девет хиляди сто и шестнадесет лева и шестдесет стотинки/лева по курса на БНБ за деня, която е изплатена от купувачите напълно по банков път, като всеки един от четиримата купувачи е заплатил по равна част от 5000/пет хиляди/евро. Плащанията са извършени по сметка на управителя на дружеството продавач с IBAN:\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*Данъчната оценка на този имот е 28271,50 лв. /двадесет и осем хиляди двеста седемдесет и един лева/, съгласно Удостоверение за данъчна оценка № ..... на Община Ценово.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*2. Владението върху описания в пункт първи имот ще бъде предадено от продавача на купувачите след постъпване на пълния размер на продажната цена по горепосочената банкова сметка.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*3. Продавачът „БАЛАСАР МИЛ“ ЕООД чрез управителя на дружеството М А Л декларира, че към настоящия момент дружеството е единствен собственик и ползвател на имота, че същият не е обременен с ипотечи, възбрани, учредени или запазени вещни права в полза на трети лица или други тежести, върху него няма наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане на незаконно придобитото имущество, че имотът не е предмет на съдебни или извънсъдебни спорове и за него няма вписани искиви молби, че не е внесен като апортна вноска в капитала на търговско дружество, не е предмет на изпълнителни или обезпечителни производства, не е предмет на реституционни претенции, че не съществуват никакви други обстоятелства, поради които купувачите може да бъдат лишени от владението или от правото на собственост върху имота, предмет на сделката, че същият не е продаван на други лица, нито с предварителен, нито с какъвто и да било друг договор, че представените за сделката документи са автентични и с вярно съдържание и че няма други документи, касаещи собствеността върху имота и че трети лица нямат каквито и да било права върху имота. В случай, че след продажбата купувачите бъдат отстранени от имота по някоя от изброените по-горе причини, продавачът дължи на купувачите връщане на продажната цена в двоен размер, заплатените от страна на купувача такси, данъци и направените други разходи относно имота, за които суми купувачите имат право да се снабдят с изпълнителен лист по реда на ГПК.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*4. А Д Д Г Н Д Я Х А и Б Х заявиха, че са съгласни и купуват имота, подробно описан в пункт първи и при условията на пункт първи, втори и трети на настоящия нотариален акт.\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\*5. Участниците в настоящия нотариален акт „БАЛАСАР МИЛ“ ЕООД чрез управителя на дружеството М А Л - продавач и А



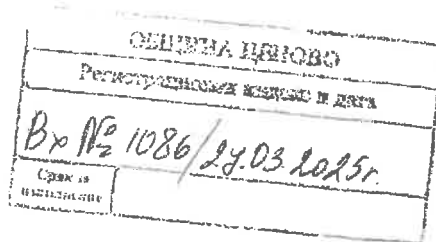
3.....  
1..... *A* .....  
2..... *X* .....  
3..... *A* .....  
.....

4.....  
1..... *D* .....  
2..... *B* .....  
3..... *X* .....  
.....

ПРЕВОДАЧ:.....  
1..... *T* .....  
2..... *M* .....  
3..... *= ?* .....  
.....

НОТАРИУС:  
*[Signature]*

ДО  
КМЕТА НА  
ОБЩИНА ЦЕНОВО  
ОБЛАСТ РУСЕ



## ПИСМО

ОТ  
АГРОЛА ЕКОИНВЕСТ ЕООД  
ЕИК  
седалище в с. НОВГРАД, ОБЩИНА ЦЕНОВО

ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ УПРАВИТЕЛЯ  
ИЛИАН ГОЧЕВ

*УВАЖАЕМИ ГОСПОДИН КМЕТ,*

Фирма Агрола Екоинвест ЕООД е основана през 2011 год. През дългата си история дружеството е допринесло много за благо на Община Ценово, в частност с. Новград, а именно:

Дружеството е регистрирано с голям уставен капитал сума в размер на 505000 лева, което изначало е доказателство за стабилност, коректност, респект и гаранция за изпълнение на всички поети ангажименти и инвестиции.

През 2017 год. ние инвестирахме в закупуването на земя ведно с производствени помещения в с.Новград, цялото с площ от 7 170,00 кв.м. Една година по-късно „Агрола Екоинвест“ направи голямо капиталовложение за изграждане на нова, технологично-производствена база – Предприятие за преработка на плодове в това число съвременна изискваща се по всички законови норми собствена локална пречиствателна станция за промишлени и битово фекални отпадъчни води. Проектът е доизграден с финансовата помощ на ДФЗ към Министерство на земеделието и храните, общо инвестиция включително собствени средства, сума в размер на 8 953 889.05 лева. Модерната производствена база в с. Новград, Община Ценово е с площ от 3800 кв.м. и преработвателен капацитет от 1000 тона замразен продукт. Предприятието притежава най-съвременна техника за преработка и замразяване на плодове. Разполага с машини за измиване, подсушаване, отделяне на костилки и прецизно калибриране на плодовете. В производството се използва най-съвременната технология чрез флуидизация. Благодарение на IQF (Individual Quick Freeze ) тунел, плодовете се замразяват шоково до -45°C. За да гарантира производството са инсталирани два генератора за поддържане на непрекъснат режим на работа на всички машини и оборудване. Нашата продукция е подкрепена със сертификати за биологично отглеждане и производство. В тази връзка неколкократно сме участвали и в международното изложение за биохрана „БИОФАХ“ в гр. Нюрнберг, Германия.

Паралелно с горепосочената инвестиция „Агрола Екоинвест“ ЕООД влага голям брой средства за изграждане на собствени градини от над 4000 дка, представляващи трайни насаждения от сливи, кайсии, вишни и лешници. Фирмата отглежда своите градини като биологично земеделско стопанство. Нашето 100% натурално производство, позволява запазване на вкуса и аромата на плодовете.. Получените добиви влизат веднага за обработка

във фабриката. Така създадохме един затворен цикъл на производство, което много малко предприятия в Българи могат да си позволят. Отглеждаме плодовете с много любов и грижа, а отдалечеността от първокласни пътища и липсата на промишлени производства в района е едно от основните условия да произвеждаме екологично чисти плодове с отлични вкусови качества. За гарантиране високо качество на продукцията, целогодишно се извършват изследвания на водите и почвата в овощните градини. Осъществява се постоянен и стриктен контрол на използваните, щадящи насажденията, препарати.

И всичко това постигнахме с подкрепата на Община Ценово и местното население, на което подсигурихме нови, сигурни работни места, които са обезпечени с всички законови норми. Средно списъчния състав на работниците е 36 от Новград, Долна Студена, Караманово. Ежегодно в сезонната работа наемаме с едnodневни договори по регламент на Инспекцията по труда, около 50 работника от цялата община на Ценово.

В допълнение на всичките капиталовложения /за няколко милиона лева/ „Агрола Екоинвест“ участва и инвестира непрекъснато в нови проекти, като: изграждане на автоматизирани системи за напояване и торене на стойност 1 942 237,07 лева; монтаж на покривна автономна фотоволтаична инсталация с мощност 399,6кВт предназначена за производство на ел. енергия на стойност 2 894 891,00 лева; , която вече функционира, закупахме и немалко селско стопанска техника за обработка на градините.

Закупахме иновативни машини включващи два нови хладилни микробуса, и иновативни автоматизирани машини на стойност 554 740,00 лева; „Инвестиции в технологична и екологична модернизация“ – самоходна нова професионална машина за бране на меки и костилкови плодове, нов колесен мини челен товарач включително и нов прикачен инвентар към тях на стойност 999 395,00 лева. Успешно изпълняваме проекта „Модернизация и автоматизация на предприятие за преработка на плодове в с. Новград“ на стойност 2 893 713.00 лева. До момента инвестициите ни в района възлизат на над 18 000 000 лева.

С извършване на инвестициите ще се подобри и повиши автоматизацията на процесите, като по този начин ще се повиши качеството на продукцията и ще се оптимизира производствения процес. Ще се подобри качеството, хигиената и загубите на земеделска продукция..

Като дългогодишни партньори считаме, че имаме Вашето благоразположение и разбиране да продължим да работим неуморно и всеотдайно и за напред. И всичко това за благото на жителите на Община Ценово.

Предвид горното моля, за Вашето решение, Община Ценово да ни продаде земя, УПИ, в съседство на нашата фабрика в с. Новград по ул. Възраждане №1, в която да направим нови инвестиции за изграждане на ремонтна база и база за съхранение на машинният ни парк , с което да допълним нашата дейност, и развитието на Община Ценово с разкриване на нови работни места.

с.Новград,  
27.03.2025 г.

С уважение: **Ilian Marianov Gochev**  
/Управител: Илиан Гочев/  
Digitally signed by  
Ilian Marianov Gochev  
Date: 2025.03.27  
11:31:29 +02'00'



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: Ценово 0671

УТВЪРЖДАВАМ.  
(подпис и печат)

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:  
д-р Петър Петров  
(име и фамилия)

ОБЛАСТ: Русе

Вписване по ЗСЛВ

Служба по вписванията: ЗБР

СЪДИЯ ПО ВПИС


.....  
(име и фамилия)

Общинска гр. Била  
Актуален № 3794, 117-12-2025 г.  
Актуален № 30 том 13, дело № 2487/20 г.  
Партиден лист № ..... стр. ....  
Д.Е. .... кв. № .....

АКТ № 3902  
ЗА ПУБЛИЧНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър ;  
Досие: 3902;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	15.12.2025г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл.59, ал 2 от Закона за общинската собственост чл.3, ал.2, т.1 от ЗОС и скица № 399 /15.12.2025 г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1.УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 13106 кв.м. (тринадесет хиляди сто и шест кв.м.) УПИ IV-522 (четири римско, петстотин двадесет и две арабско) в квартал 81 (осемдесет и едно), отреден "За стадион"
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Новград, кв 81, УПИ IV-522, регулационен план, одобрен със Заповеди №№ 72 и 993 от 1931г., последно изменение на регулационния план, засягащо имота е одобрено със Заповед № РД-11-138/01.12.2025г. на Кмета на Община Ценово, Улица "Възраждане", № 1
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - ул. "Възраждане" Изток - УПИ I-513 _ За стадион Юг - УПИ I-513 _ За стадион Запад - улица "Иван Вазов"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	29881.70 лв. (двадесет и девет хиляди осемстотин осемдесет и един лева и седемдесет стотинки)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ	Няма
8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-РАНО АКТОВЕ	№ 75/ 12.03.2001, АПОС № 3173/ 26.10.2022, АПОС
9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ Кмет на община Ценово, съгласно чл.12, ал. 5 от Закона за общинската собственост	
10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ Силвия И Начева	 Подпис
11. ЗАБЕЛЕЖКИ	



**"ПОПОЛУС" ЕООД гр. Русе**

ж.к. "Изток", бл. "Ела", вх. 6, ет. 7, ап. 27 тел. 0888 781 465, e-mail: popolus@mail.bg

## Челен лист

**Обект:**.....ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ИОУП) НА ОБЩИНА ЦЕНОВО за обект: Урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-522 „Стадион“ в квартал 81 по плана на село Новград, община Ценово, с административен адрес: ул. „Възраждане“;

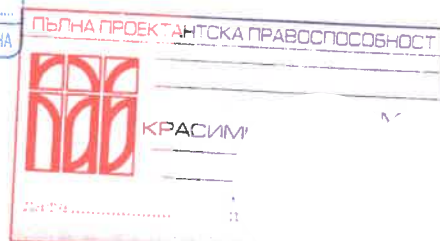
**Фаза:**.....Окончателен проект;

**Населено място:**.....село Новград, общ. Ценово;

**Възложител:**.....Община Ценово



**Проектант:**  
арх. Пламен Христов  
Диплом: 45440 /2018г.  
УАСГ – гр. София



Януари 2026 година



**"ПОПОЛУС" ЕООД гр. Русе**

ж.к. "Изток", бл. "Ела", вх. 6, ет. 7, ап. 27 тел. 0888 781 465, e-mail: popolus@mail.bg

**ОДОБРЯВАМ:**

**ПЕТЪР ПЕТРОВ**

*Кмет на Община Ценово*

## **ЗАДАНИЕ**

**ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПРОЕКТ ЗА:**

**ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ИОУП) НА ОБЩИНА ЦЕНОВО**

**ОБЕКТ:** Урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-522 „Стадион“ в квартал 81 по плана на село Новград, община Ценово, с административен адрес: ул. „Възраждане“.

### **I. ВЪВЕДЕНИЕ**

Общият устройствен план на Община Ценово (ОУПО-Ценово) е одобрен с Решение № 447, прието с Протокол № 65/30.08.2023 г. на Общински съвет – Ценово, обнародвано в ДВ бр. 78 от 12.09.2023 г., и влиза в сила от 28.09.2023 г.

Общият устройствен план (ОУП) е стратегически документ на устройственото планиране, който определя общата пространствена структура, функционалното предназначение и устройствените режими на територията на общината в дългосрочен аспект. Предвижданията на ОУП имат рамков характер и създават устройствена основа за последващото им конкретизиране чрез подробни устройствени планове.

В изработения през 2025 г. Доклад по прилагането на ОУПО-Ценово се отчита последователно и законосъобразно прилагане на плановите предвиждания и тяхното отражение върху развитието на територията. Същевременно докладът разглежда ОУП като динамичен управленски инструмент, чието прилагане създава възможност за целеви и мотивирани изменения при възникване на конкретни устройствени потребности, какъвто е предметът на настоящото задание.

#### **I.1. МОТИВИ И ОСНОВАНИЕ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕТО**

С цел подобряване на социално-икономическото развитие на Община Ценово и създаване на устройствени условия за улесняване реализацията на бъдещи инвестиционни намерения е необходимо същите да бъдат обезпечени с подходяща и актуална планова основа. В този смисъл се налага частична и целева актуализация на действащия Общ устройствен план на Община Ценово и неговите предвиждания за конкретна територия в границите на с. Новград.

В периода след изработването и одобряването на Общия устройствен план през 2023 г. се отчита промяна в общественно-икономическите потребности на населеното място, изразяваща се в необходимост от създаване на условия за икономическа активност, заетост и устойчиво използване на общински територии. В резултат на тези процеси се наблюдава естествено реструктуриране на функциите на части от територията, което налага преоценка на предвижданията на общия устройствен план.

Като съществени промени в общественно-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, следва да се отчетат както настъпилите изменения в реалните потребности на населеното място, така и липсата на пълна реализация на предвидените функции, свързани със спорт и атракции за разглеждания имот. Анализът на развитието на територията показва необходимост от икономическо активиране на имота и създаване на условия за стопанска дейност, като същевременно се установява, че местоположението, размерът и устройствените характеристики на имота го правят подходящ за развитие на предимно производствени функции.

Допълнителен аргумент в тази насока е **наличието на съществуващи производствени и складови обекти в непосредствена близост до процесния имот в с. Новград**, което формира среда с преобладаващ стопански характер и създава предпоставки за функционална съвместимост и устройствена последователност на територията. Предлаганото изменение цели именно хармонизиране на устройственото предназначение на имота с реално формираната се среда и потенциала за развитие.

Следва да се отбележи, че **предвижданото изменение обхваща ограничена част от територията**, като от устройствената зона „спорт и атракции“ се отнема малка площ, което не засяга съществуващи и реализирани спортни обекти, включително стадиона и прилежащата спортна инфраструктура. По този начин се запазва възможността за функциониране и развитие на вече изградените спортни съоръжения, без да се накърнява общественият интерес.

С оглед гореизложените обстоятелства и аргументи, обосноваващи наличието на предпоставките на визираните правни норми, следва че изменението на Общия устройствен план може да се изработи на основание:

- **чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ** – настъпили съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил съставен планът, изразяващи се в нереализиране на предвидените обществени функции и необходимост от икономическо реструктуриране на територията чрез въвеждане на предимно производствена устройствена зона.

## **I.2. ПРЕДМЕТ И ЦЕЛИ НА НАСТОЯЩОТО ЗАДАНИЕ**

Настоящото задание е съставено на основание чл. 124, ал. 3, чл. 125, ал. 1 от ЗУТ и съгласно разпоредбите на чл. 125, ал. 2 от ЗУТ и чл. 3, ал. 1, т.2 и ал. 2 от Наредба №8 от 14.06.2001 за обема и съдържанието на устройствените планове. Със същото и неговите приложения се поставят основните изисквания за изработването на изменението на общия устройствен план и необходимите обем и съдържание на проектната документация.

С настоящото задание се определят предметът, целите, обхватът и основните изисквания за изработване на **проект за изменение на Общия устройствен план на Община Ценово, касаещ част от територията на с. Новград**, за която се предвижда промяна на устройственото предназначение от зона за спорт и атракции в **предимно производствена устройствена зона**, с ограничен обхват и при съобразяване със съществуващите реализирани обществени функции.

**Предмет** на заданието е изработване на проект за частично изменение на действащия ОУПО–Ценово, с което да се актуализират устройствените предвиждания за конкретния имот - **УПИ IV-522 „Стадион“ в квартал 81 по плана на село Новград, община Ценово**, с административен адрес: ул. „Възраждане“, в съответствие с настъпилите промени в обществено-икономическите и устройствените условия и с необходимостта от по-ефективно използване на общинската територия.

**Основните цели** на настоящото задание са:

- да се създаде актуална и адекватна планова основа за устойчиво икономическо развитие на територията на с. Новград;
- да се осигурят устройствени условия за развитие на предимно производствени функции, съобразени с характера и потенциала на територията;

- да се постигне функционална съвместимост с прилежащите територии и съществуващата застроена среда;
- да се осигури съответствие с принципите на устойчиво развитие, опазване на околната среда и рационално използване на територията.

Проектът за изменение следва **да създаде необходимата устройствена рамка за последващи инвестиционни инициативи**, като същевременно гарантира балансирано съчетаване на обществените и стопанските функции в рамките на населеното място.

## II. ОБЩА ХАРАКТЕРИСТИКА

### II.1. ТЕРИТОРИАЛЕН ОБХВАТ

**Промяна на устройствената зона от „Спорт и атракции“ (Са) в „Предимно-производствена зона“ (Пп) за поземлен имот № 522**

Предмет на настоящото изменение е поземлен имот № 522, представляващ **общинска собственост**, разположен на ул. „Възраждане“, за който с действащия Общ устройствен план е определена устройствена зона „Спорт и атракции“ (Са). Имотът се намира на територия с благоприятни устройствени и функционални характеристики, които обуславят потенциал за развитие на стопански и производствени дейности.

Анализът на пространственото разположение, достъпа и средата на имота показва, че същият притежава предпоставки за по-ефективно използване чрез въвеждане на предимно производствено предназначение. В тази връзка, с оглед прилагане на принципите за рационално и ефективно управление на общинската собственост, се създава възможност за предприемане на последващи действия по реализация на инвестиционни инициативи.

Основната цел на предлаганото изменение е определяне на нов устройствен статут на имота, който да отговаря в по-голяма степен на реалните потребности и потенциала на територията и да допринесе за постигане на по-висока функционална и икономическа ефективност. В този смисъл, за да се създадат условия за устойчиво социално-икономическо развитие на община Ценово и за улесняване реализацията на бъдещи инвестиционни намерения, е необходимо същите да бъдат обезпечени с адекватна планова основа.

Предвид изложените обстоятелства, както и възникналите нови общински нужди, изменението се обосновава на основанията, предвидени в разпоредбите на Закона за устройство на територията.

### **III. ЗАДАЧИ И СПЕЦИФИЧНИ ИЗИСКВАНИЯ**

ИОУП, предмет на настоящото задание следва да конкретизира устройството на разглежданата територия, създавайки планова основа за устойчиво развитие и отчитайки основните активи и качества на територията. Анализът на съществуващата ситуация трябва да бъде интегрална част от проектантския процес.

#### **III.1. ОБЕМ И СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА ЗА ИЗМЕНЕНИЕ**

Изменението на ОУПО-Ценово да се направи на сравнителен чертеж, съдържащ извадка от действащия план и изменението на плана. Със заданието се определят необходимите обем и съдържание на проучванията и придружаващите схеми. Изменението да съдържа сравнителна таблица за променените показатели.

ИОУП да се изработи при спазване на разпоредбите на действащата нормативна уредба по устройство на територията:

- Закон за устройство на територията;
- Наредба №7 от 22.12.2003г. за ПНУОВТУЗ;
- Наредба № 8 от 14.06.2001г. за ОСУСП;
- Закон за кадастъра и имотния регистър;
- Закон за опазване на околната среда (ЗООС);
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда;
- Закон за биологичното разнообразие;
- Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони;

както и всички специализирани, законови и подзаконови актове, касаещи устройство на територията и конкретната проблематика.

Проектът за ИОУП трябва да бъде предаден в 2 екземпляра като графичната част да се изготви върху кадастрална основа в подходящ мащаб, върху непрозрачна и недеформируема основа, включително със запис на електронен носител /CD/ и във всеки един от следните формати: \*.pdf, \*.cad, или \*.dwg.

Всички чертежи, свързани с ПУП на основание чл. 116а, ал. 1 от ЗУТ да се предоставят в универсален цифров формат.

### III.2. ЕТАПИ И СРОК НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

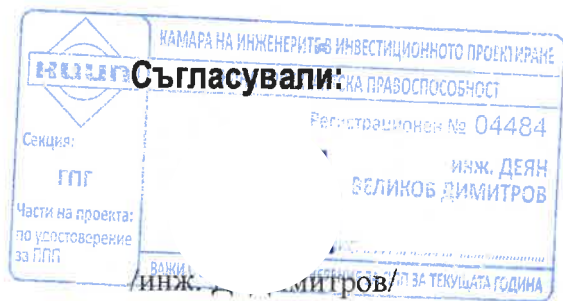
ИОУП да се изработи еднофазно - във фаза окончателен проект.

Следва да се процедира съответно заявление до РИОСВ - Русе/МОСВ в съответствие с Наредба за условията и реда за извършване на оценка за съвместимостта на планове, програми, проекти и инвестиционни предложения с предмета и целите на опазване на защитените зони.

Срок за изпълнение на окончателния проект - 60 /шестдесет/ работни дни след влизане в сила на акта за разрешаване и съответно възлагане.

### IV. ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ЗАДАНИЕТО

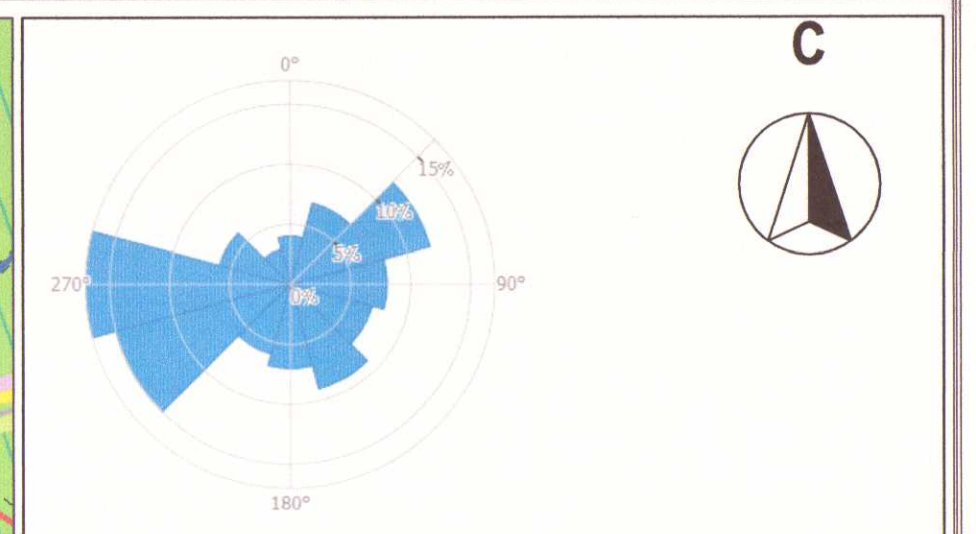
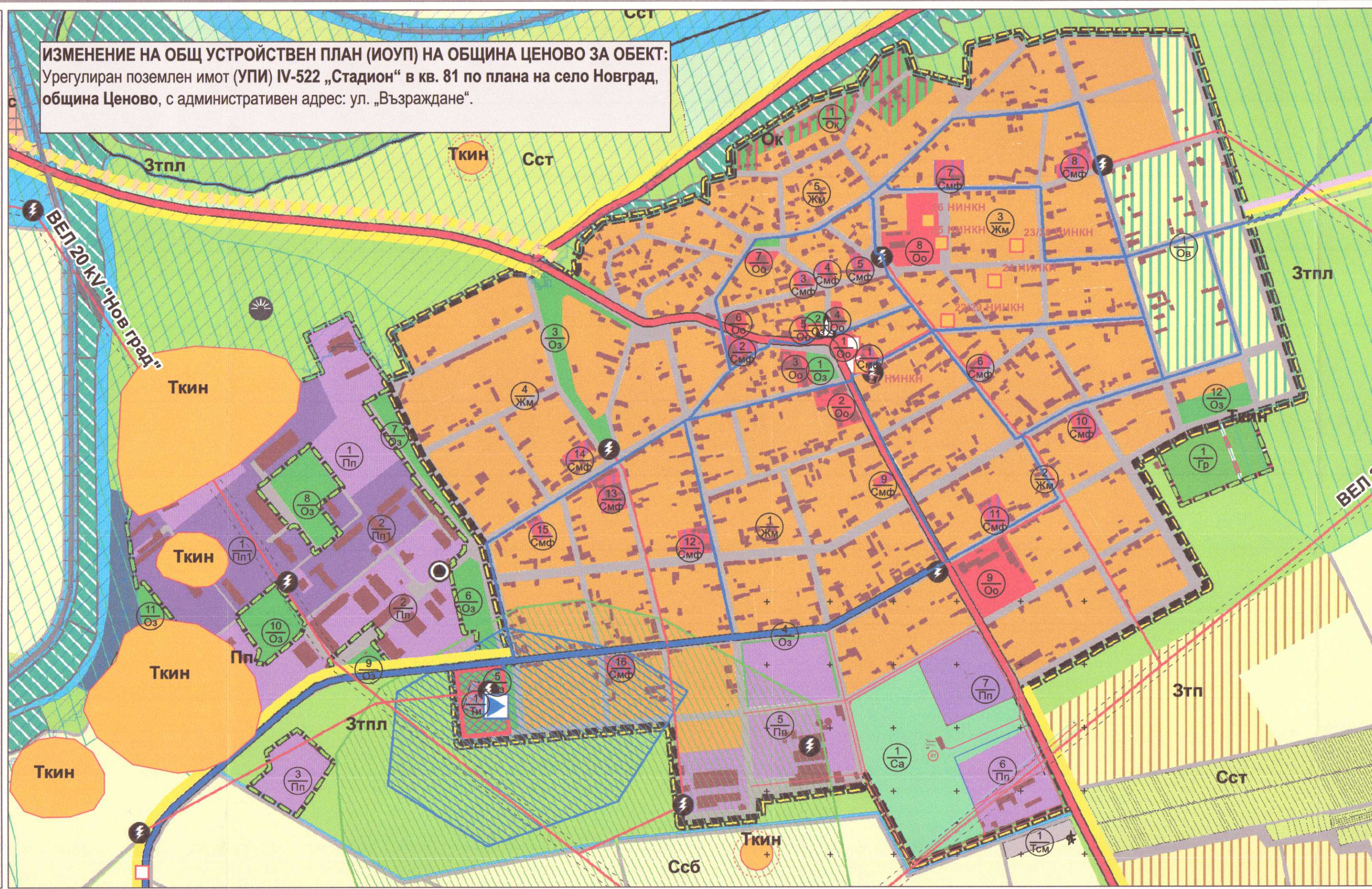
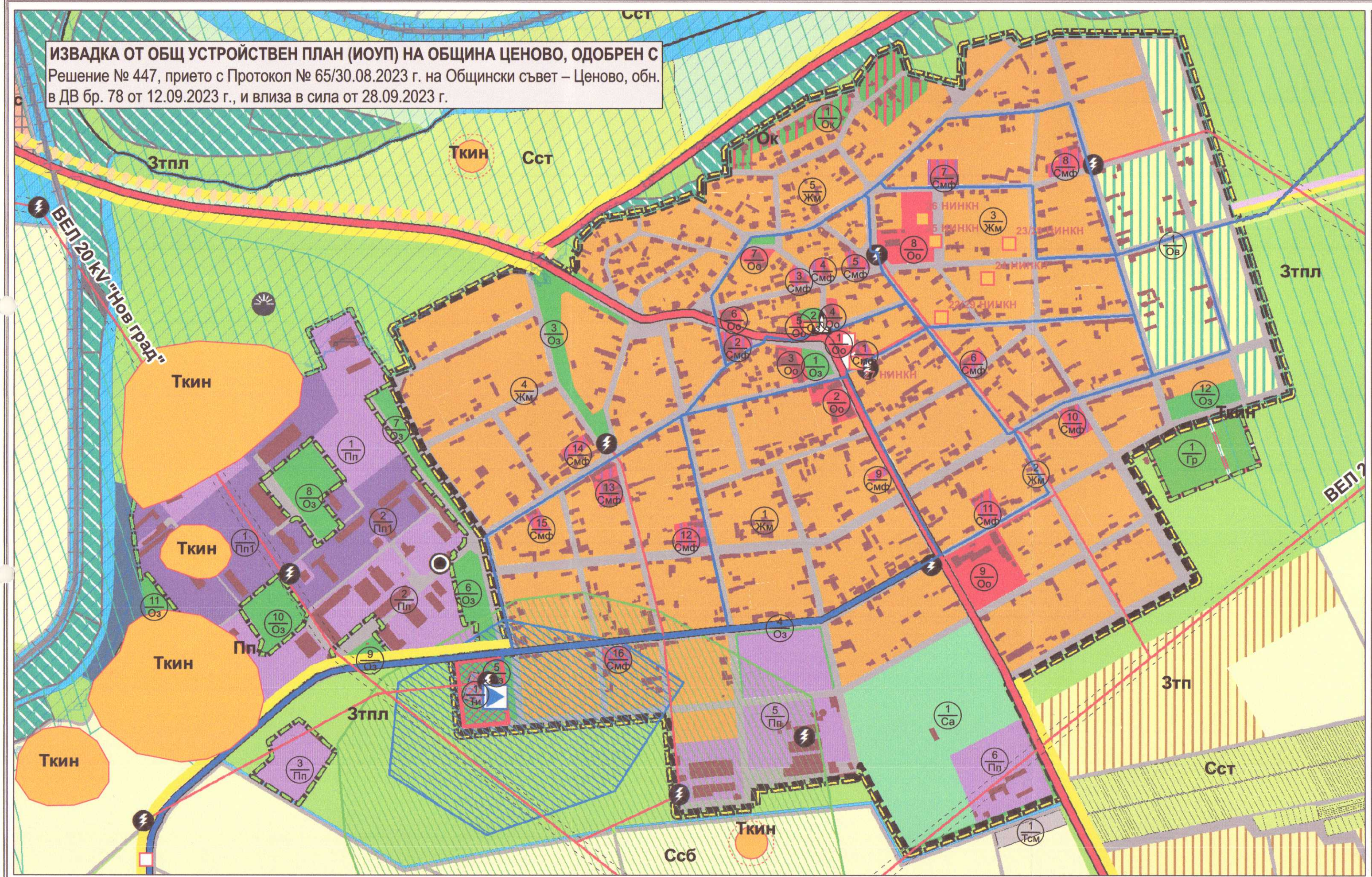
1. АПОС №3902;
2. Проектно предложение;
3. Извадка от ПУП;



**Проектант:**  
арх. Пламен Христов  
Диплом: 45440/2018г.  
УАСГ – гр. София



Януари 2026 година



**Обект:** ПРОЕКТ ЗА: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ИОУП) НА ОБЩИНА ЦЕНОВО

**ОБЕКТ:** Урегулиран поземлен имот (УПИ) IV-522 „Стадион“ в квартал 81 по плана на село Новград, община Ценово, с административен адрес: ул. „Възраждане“.

Възложител:	Община ЦЕНОВО	Подпис:	01/01
Чертеж:	Скица - предложение	№:	04484
Част:	Архитектура	Мащаб:	1:5000
Проектанти:	арх. Пламен Христов	Подпис:	
Съп.:	ГеоД.: инж. Деян Димитров	Дата:	2023
Фаза:	Окончателен проект	Дата:	Януари, 2026

**"ПОПОЛУС" ЕООД гр. Русе**

ОБЩИНА ЦЕНОВО ОБЛАСТ РУСЕ
Вх. № 346
Дата 28.01.2026

ДО  
Кмета на Община Ценово  
д-р Петър Петров  
ул. „Цар Освободител“ № 66  
7139  
по електронен път :  
ССЕВ

### ЗАЯВЛЕНИЕ - ПРЕДЛОЖЕНИЕ

От  
Димитър Хаджи Борисов Митев

АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ  
с. Кривина, общ. Ценово, ул. „Охрид“ 8  
e-mail: mitko\_europe@abv.bg  
0878 845482

**Относно :** Предложение за закупуване на УПИ XI, кв.9 по регулационния план на село Кривина, общ.Ценово, обл. Русе

**Уважаеми д-р Петров,**

С настоящото заявление-предложение, изразявам пред Вас, моето предложение за закупуване на Урегулиран поземлен имот (УПИ) **УПИ XI, квартал 9** по регулационния план на село Кривина, общ. Ценово, обл. Русе.

След консултация (устна справка) в служба ТСУ на Община Ценово, към настоящия момент, парцела се води частна общинска собственост с площ от 1140 кв.м.

След оглед на имота същият към момента е неизползваем и запустял, но се намира в близост до други мои парцели в регулация, поради което аз изразявам желание, да го закупя и впоследствие да го поддържам съгласно неговото предназначение.

Предвид гореизложеното, моля да включите **УПИ XI, квартал 9** по регулационния план на село Кривина, общ. Ценово, обл. Русе в Годишната план програма за разпореждане с общинско имущество през 2026г. – по отношение на визирания имот - **за продажба**.

Лице за контакт :  
Димитър Митев -

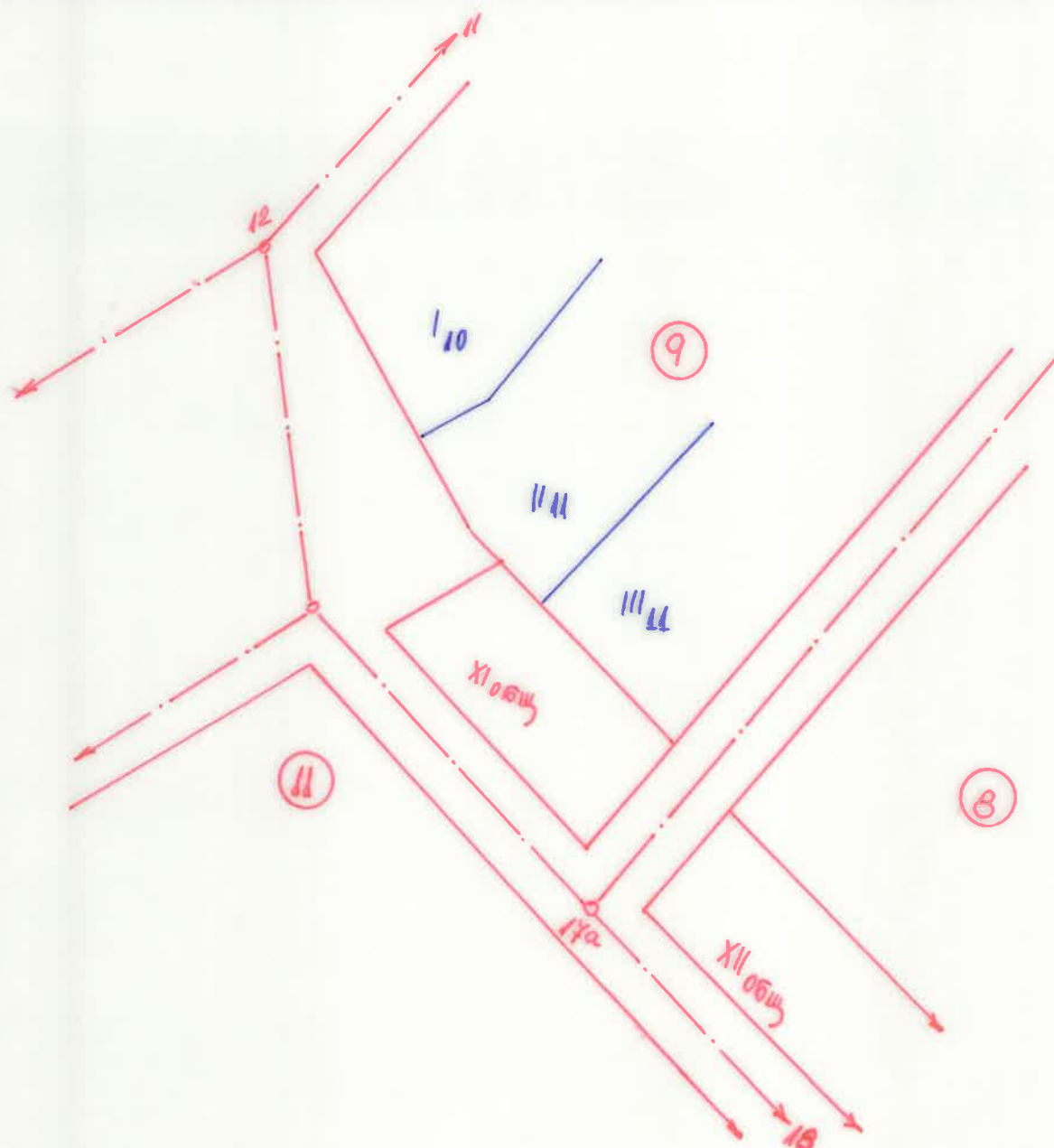
Дата :  
28.01.2026г.

С уважение :

Digitally signed by  
DIMITAR HADJI  
BORISOV MITEV  
Date: 2026.01.28  
13:34:33 +02'00'

**ОБЩИНА ЦЕНОВО**

СКИЦА № 63 / 12.03.2026г.  
М 1: 1000



За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот  
№ XI..... в квартал 9 гр.(с.) Крив Пътека  
община Ценово, обл. Русе  
Адрес: ул. .... №.....  
По кадастрален план, одобрен със  
Заповед № ...../.....Г.  
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК).  
По рег. план, одобрен със заповед № 391/1935 Г.  
№ 506/1984 Г.

на кмета на Община Ценово.  
Площ по кадастрален план: ..... кв.м.  
Площ по регулационен план: 830<sup>м<sup>2</sup></sup> кв.м.  
Трайно предназначение: Урбанизирана територия  
Начин на трайно ползване:.....  
Собственици:  
1. Община Ценово  
Документ за собственост... АЧОС № 3928  
от 06.02.2026г.  
Документ за собственост.....  
3. ....  
Документ за собственост.....  
Съседни: .....

Важи за свидетелство  
Скицата е платена ..... за свидетелство лв.

Изработил  
12  
14

Площта на УПИ (ПИ) е изчислена по графо-аналитичен метод.  
Уличната регулация е (не е ) приложена  
За поземлен имот .....(са уредени;не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
За поземлен имот .....(са уредени;не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
За поземлен имот .....(са уредени;не са уредени; в процес на уреждане) регулационните отношения с ПИ .....  
За имота има (няма) открити процедури за изменение на ПУП.  
Имотът е (не е ) предвиден за изграждане на обект – публична държавна или общинска собственост.



РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
МИНИСТЕРСТВО НА РЕГИОНАЛНОТО РАЗВИТИЕ И БЛАГОУСТРОЙСТВОТО И  
МИНИСТЕРСТВО НА ПРАВОСЪДИЕТО

ОБЩИНА: Ценово, ЕИК.

ОБЛАСТ: Русе

УТВЪРЖДАВАМ: .....  
(подпис и печат)

Вписване по ЗСЛП  
Служба по вписванията

Служба по вписванията ар. Бяла  
№ 136  
-02/2026 г.  
120 г.  
Партидна книга:  
Имотна партида 245  
Д.Т. кв. № 20 г.

КМЕТ НА ОБЩИНАТА:  
д-р Петър Петров  
(име и фамилия)

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА  
.....  
(име и фамилия)



АКТ № 3928  
ЗА ЧАСТНА ОБЩИНСКА СОБСТВЕНОСТ

Регистър: ;  
Досие: 3928;

1. ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ	06.02.2026г.
2. ПРАВНО ОСНОВАНИЕ	чл. 56, ал.1 от Закона за общинската собственост във връзка с чл. 2, ал. 1, т. 1 и § 42 от ПЗР на ЗИД на ЗОС, скица № 30/03.02.2026г.
3. ВИД И ОПИСАНИЕ НА ИМОТА	1. УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ, Площ: 830 кв.м. (осемстотин и тридесет кв.м.) представляващ УПИ XI (единадесет римско) в квартал 9 (девет), незастроен
4. МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ НА ИМОТА	Област Русе, Община Ценово, Кривина, кв 9, УПИ XI, по регулационния план, одобрен със Заповеди № № 390 и 391 от 18.02.1935г., последно изменение на плана, засягащо имота е одобрено със Заповед № 506 от 27.07.1984г., Улица "Одрин"
5. ГРАНИЦИ НА ИМОТА	Север - улица Изток - УПИ II-11 и УПИ III-11 Юг - улица "Петър Колев" Запад - улица "Одрин"
6. ДАНЪЧНА ОЦЕНКА НА ИМОТА КЪМ МОМЕНТА НА УТВЪРЖДАВАНЕ НА АКТА	806.50 € (осемстотин и шест евро и петдесет евроцента)

7. СЪСОБСТВЕНИЦИ

Няма

8. № И ДАТА НА СЪСТАВЕНИ ПО-  
РАНО АКТОВЕ

Няма

9. ПРЕДОСТАВЕНИ ПРАВА ЗА УПРАВЛЕНИЕ

Кмет на Община Ценово

чл.12, ал.5 от Закона за общинската собственост

10. АКТОСЪСТАВИТЕЛ

Силвия И. Начева

.....  
Подпис

11. ЗАБЕЛЕЖКИ





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ  
ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ

Вх. Рег. № 3135 том 23.10 2019

Вписан под № 131 том 11

Дв. Входящ регистър 1223

Такса за вписване по ЗДТ: 102 <sup>5</sup> л.в.

Кв. № .....

Съдия по вписване

ДОГОВОР  
№ 12721102019ДП

за продажба на недвижим имот – частна общинска собственост

Днес 11.10.....2019г. в с. Ценово, между:

1. **ОБЩИНА ЦЕНОВО**, с ЕИК..... със седалище и адрес на управление: с. Ценово 7139, обл. Русе, ул. Цар Освободител №66, представлявана от **Цветомир Крумов Петров** – Заместник кмет „Регионално развитие и инвестиционна политика“ – за кмет съгласно Заповед № 355 от 20.09.2019 година на д-р **Петър Георгиев Петров** – Кмет на **Община Ценово**, ЕГН:..... л. к. №..... издадена на..... год. от МВР - Р..... с постоянен адрес: гр. Русе, община Русе, област Русе, ул. .... №..... от една страна, наричана за краткост **ПРОДАВАЧ**

И  
2. **Д..... Х..... Б..... М.....**, притежаваща л. к. №....., издадена на..... г. от МВР –..... ЕГН:..... с постоянен адрес: гр. .... общ. ...., обл. .... ул. “.....” №..... вх. .... ет. .... ап. .... от друга страна, наричана по-долу за краткост **КУПУВАЧ**,

В изпълнение на Годишната програма за управление и разпореждане с имотите общинска собственост на Община Ценово за периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г. във връзка с изпълнение на Решение № 438 взето на заседание на Общински съвет – Ценово Протокол 68/31.07.2019г., и на основание Заповед № РД-11-139 от 27.09.2019 г. на Кмета на Община Ценово и чл. 35, ал. 1 и ал. 6 от Закона за общинската собственост и чл. 65 от Наредба № 2 за общинската собственост на Община Ценово, се сключи настоящият договор за следното:

**Чл. 1. ПРОДАВАЧЪТ** продава и предава на **КУПУВАЧА** владението, в деня на сключването на настоящия договор на следния общински недвижим имот – частна общинска собственост описан в АКТ № 2721/14.08.2018 г. урегулиран поземлен имот, намиращ се в с. Кривина, УПИ – XII, кв. 8 по регулационен план на с. Кривина Община Ценово, Област Русе с площ 1000 /хиляда/ кв. м.

Имотът има следните граници и съседни:



Североизток - УПИ I – 12 и УПИ IX  
 Югоизток – УПИ XIII  
 Югозапад – улица „Одрин“  
 Северозапад - улица „Н. Обретенов“

Данъчната оценка на недвижимия имот е в размер на 2088.00 лв. / две хиляди осемстотин и осем лева и 00 стотинки/ съгласно удостоверение за данъчна оценка с изх. № 6808000525 от 03.07.2019 г. издадено от Данъчна служба – МДТ на Община Ценово.

**Чл. 2. КУПУВАЧЪТ** заявя, че купува имота, подробно описан в чл. 1, при цената и условията по настоящия договор.

**Чл. 3.** Цената на имота в размер на: 3000.00лв. без ДДС /три хиляди лева и 00ст./ е заплатена от купувача по сметка на Община Ценово.

**Чл. 4.** Върху продажната цена на недвижимия имот са начислени 2,5% местен данък съгласно чл. 45, ал. 1 от ЗМДТ, който **КУПУВАЧЪТ** е заплатил по сметка на Община Ценово.

**Чл. 5.** Върху данъчната оценка на недвижимия имот са начислени 2% режийни разноси, които **КУПУВАЧЪТ** е заплатил по сметка на Община Ценово, преди сключване на настоящия договор.

**Чл. 6. ПРОДАВАЧЪТ** се задължава да извърши въвод във владение на **КУПУВАЧА**.

Съгласно чл. 18 от Закон за собствеността, настоящият договор прехвърля правото на собственост върху недвижимия имот, описан в чл. 1 от договора, има сила на **НОТАРИАЛЕН АКТ ЗА СОБСТВЕНОСТ** и подлежи на вписване в Службата по вписванията, съгласно чл. 34, ал. 8 от Закона за общинската собственост.

Настоящият договор се сключи в шест еднообразни екземпляра с еднаква юридическа сила – един за **КУПУВАЧА**, един за **ПРОДАВАЧА** и четири за Службата по вписвания към Районен съд – гр. Бяла.

Приложение – заверени копия на :

1. АЧОС № 2721/14.08.2019 г;
2. Решение № 438, взето на заседание на Общински съвет – Ценово с Протокол № 68/31.07.2019г;
3. Заповед № РД-11-139 от 27.09.2019 г. на Кмета на Община Ценово;
4. Удостоверение за данъчна оценка изх. № 6808000525 от 03.07.2019 г. издадено от Данъчна служба – МДТ на Община Ценово;
5. Експертна оценка за определяне на пазарна стойност на незастроен УПИ в квартал 8 в землището на с. Кривина, община Ценово, област Русе;
6. Скица на поземлен имот № 190/16.10.2019г.

**ПРОДАВАЧ:**  
**ОБЩИНА ЦЕНОВО**

Представявана от

Зам. - Кмет „РРИП“ на Община Ценово:

**ЦВЕТОМИР КРУМОВ ПЕТРОВ**

За Кмет съгласно Заповед № 355/20.09.2019 г.

*Цветомир Крумов Петров*



**КУПУВАЧ:**  
**ДИМИТЪР Х Б МИТЕВ**

Нотариална такса по ЗННД.  
УДОСТОВЕРЯВАН МАТЕРИАЛЕН ИНТЕРЕС:

.....3223,60ЛЕВА.....  
Пропорционална такса:.....72,41..... лева  
Обикновена такса:.....5,00..... лева  
Допълнителна такса:.....72,41..... лева  
ВСИЧКО:.....149,82..... лева  
Сметка № 35505 от 07.08.2018 год.

Квитанция №..... от..... год.

Вписване по ЗС /ПВ Служба по вписванията

Вх. Рег. 3053 от 08-08-2018 год.  
Акт № 75 том..... дело№.....  
Партида №.....  
Такса за вписване по ЗДТ:..... лева.

Квитанция №..... от..... год.

СЪДИЯ ПО ВПИСВАНИЯТА:

## НОТАРИАЛЕН АКТ

### ЗА ПОКУПКО –ПРОДАЖБА НА НЕДВИЖИМ ИМОТ.

№ 24, ТОМ 7, РЕГ. № 6206, Н. Д. № 687 от 2018г.

Днес на 07.08.2018 год. - (седми август, две хиляди и осемнадесета година), при мен САШЕНКА КОНСТАНТИНОВА- Нотариус в Съдебен район град Бяла, вписана под №385 в регистъра на Нотариалната камара град София в канцеларията ми в град Бяла, приех от една страна:

И А И ЕГН лична карта №..... изд. на.....  
от МВР-Русе, постоянен адрес: обл. Русе, общ. Ценово, с. Белцов, ул. Пробуда № 1, в качеството си на собственик и управител на ЕДНОЛИЧЕН ТЪРГОВЕЦ "ЛИМА - ИЕРУСАЛИМА ИЛИЕВА"- със седалище и адрес на управление: село....., п.к..... обл..... ул..... №..... пререгистриран в Търговския регистър на Агенция по вписванията с ЕИК -..... от една страна като продавач и

от друга Д Х Б М ЕГН лична карта №..... изд. на.....  
от МВР-..... постоянен адрес: обл..... общ..... гр..... ул..... №..... вх. ет.....

ап. №..... - купувач, след като се уверих в тяхната самоличност, дееспособност и представителна власт, същите ми заявиха, че по добра воля и без ничия принуда са постигнали съгласие за следното:

I. ЕДНОЛИЧЕН ТЪРГОВЕЦ "ЛИМА - ИЕРУСАЛИМА ИЛИЕВА"- село..... представляван от

И А И..... - село Белцов, ПРОДАВА на Д Х Б

М..... - от гр..... следния свой собствен недвижим имот, намиращ се в СЕЛО КРИВИНА, ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛАСТ РУСЕ, а именно:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ – XIII - /тринадесет, римско /, в квартал 8 - /осем, арабско/, по регулационния и кадастрален план на село Кривина, община Ценово, област Русе, /одобрен със Заповед №390,391/18.02.1935 година и №506 от 27.07.1984 година/, представляващ ДВОРНО МЯСТО - цялото с площ от 1 000 кв.м. - /хиляда квадратни метра/, заедно с построения в него: ТЪРГОВСКИ ОБЕКТ - /павилион/ с РЗП - 80 кв.м. - /осемдесет квадратни метра/, заедно с всички подобрения и насаждения в имота, при граници и съседи: от две страни улици, УПИ - XII и УПИ - VIII.

Данъчната оценка на недвижим имот е 3 223,60 лева, съгласно удостоверение за данъчна оценка №6808000709 изд. на 01.08.2018 година на Община Ценово.

Продажбата се извършва за общата сума 3 200 лева - /три хиляди и двеста лева/, която продавачът е получил напълно и в брой преди подписването на този договор от купувача Д Х

Б М..... - от гр.....

II. Д Х Б М..... - от гр..... заяви, че КУПУВА подробно описания в пункт първи на настоящия договор, недвижим имот в намиращ се в село Кривина, община Ценово, област Русе, за сумата 3 200 лева - /три хиляди и двеста лева/, която е изплатил напълно и в брой на продавача, така както е отбелязано и в точка първа на този договор.

III. Продавачът, декларира, че е собственик на недвижимия имот, че владее имота от момента на придобиването им, че върху имота няма наложени вещни тежести, няма вписани възбрани, няма ипотечи, искиви молби, учредени ограничени вещни права и каквито и да било други тежести,

предварителни договори с трети лица, няма извършени разпоредителни сделки с имота до настоящото прехвърляне и няма други съглашения, касаещи правата на купувача, че върху имота не е наложена обезпечителна мярка по Закона за отнемане в полза на държавата на имущество, придобито от престъпна дейност, че към настоящия момент не са налице правни спорове относно имота, които биха могли да засегнат правата на купувача и че няма основание за възникването на такива спорове за в бъдеще.

Преди извършването и подписването на нотариалния акт, изясних фактичното положение и действителната воля на страните, разясних им ясно и недвусмислено правните последици от този договор включително и тези които биха довели до накърняване на интересите им.

Участниците в нотариалното производство декларират на основание чл. 25, ал. 9 ЗНД, че в извършения днес акт продажната цена, посочена в пункт първи и втори е действително уговореното плащане и им е известно, че за декларирани неверни данни носят наказателна отговорност по чл. 313 от Наказателния кодекс.

След като се уверих, че продавачът е праводател на недвижимия имот предмет на този договор, съставих настоящия нотариален акт, който прочетох на висок глас на страните, те гласно го одобриха и подписаха, изписаха трите си имена, като продавачката И. А. И. - село Белцов, положи отпечатък от палец на дясна ръка поради заболяване и накрая се подписах и аз Нотариуса.

Акта съставих в шест еднообразни екземпляра, три на разпореждане при "Съдията по вписванията" при Беленския районен съд, два за мен Нотариуса и един за купувача.

При съставянето на акта се представиха следните писмени доказателства установяващи правото на собственост и особените изисквания на закона: нотариален акт за покупко - продажба на недвижим имот №115, том 3, дело №1918 от 28.08.1997 година на БРС, Заповед №506 от 27.07.1984 година на ИК на ОНС-Русе, скица №167 от 31.07.2018 година на Община Ценово, удостоверения за данъчна оценка №6808000709 от 01.08.2018 година на Община Ценово, декларации по чл. 264 ал. I от ДОПК от продавача, декларация по чл. 25 от ЗНД от купувача, справка Търговски регистър, справка Икар, кв. пл. н. т., кв. данък придобит имот, квитанция вписване по сметка на АВ.

ПРОДАВАЧ: .....

КУПУВАЧ: .....



*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*

НОТАРИУС:



за С. Натева

ОБЩИНА ЦЕНОВО ОБЛАСТ РУСЕ	
Вх. №	ДТС - 28-1
Дата	25.02.2026г.

ДО  
КМЕТА НА ОБЩИНА ЦЕНОВО, ОБЛ. РУСЕ  
Д-Р ПЕТЪР ПЕТРОВ

ОТ  
Д            Х            Б            М  
ЕГН:

ЗАЯВЛЕНИЕ  
ЗА ИЗРАБОТКА НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН /ОУП/  
/на осн. чл. 124 от ЗУТ/

**УВАЖАЕМИ Г-Н ПЕТРОВ,**

Собственик съм на :

1. Урегулиран поземлен имот **XIII, кв. 8** по регулационния план за село Кривина, общ. Ценово, обл. Русе, с площ от 1000 кв. м.;
2. Урегулиран поземлен имот **XII, кв. 8** по регулационния план за село Кривина, общ. Ценово, обл. Русе, с площ от 1000 кв. м.;

Съгласно действащия ОУП на Община Ценово, гореописаните имоти са съседни и отредени за „ОЗЕЛЕНЯВАНЕ“. Двата поземлени имота никога не са се ползвали за това, а дори в единия има заверено положение на МАГАЗИН – ПАВИЛИОН с РЗП 80 кв.м., , построен преди повече от 40 г..

Предвид гореизложеното занаяпред аз имам намерение и желая да развивам – безопасни производствени практики, като:

- Съхранение и сортиране на плодове;
- Опаковане на плодове;
- Сушене на плодове и др.

Имайки предвид инвестиционните си намерения, които са част от безопасните производствени дейности, правя пред Вас предложени в обхвата на ОУП на Община Ценово, да попаднат гореописаните Урегулирани поземлени имоти в „**Предимно производствена зона**“.

Прилагам :

2 БРОЯ – ДОКУМЕНТ ЗА СОБСТВЕНОСТ

С УВАЖЕНИЕ:

DIMITAR HADJI  
BORISOV MITEV

Digitally signed by  
DIMITAR HADJI  
BORISOV MITEV  
Date: 2026.02.25  
10:49:34 +02'00'

## ДО КМЕТА НА ОБЩИНА ЦЕНОВО

### ЗАЯВЛЕНИЕ

от:

Димитър Хаджи Борисов Митев

### ИСКАНЕ ЗА ПРОЕКТИРАНЕ НА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП на община ЦЕНОВО, село Кривина

Собственик съм на УПИ XII и УПИ XIII в кв. 8, с. Кривина / приложени документи за собственост/.

Съгласно действащия ОУП на община Ценово двата Урегулирани Поземлени Имоти са зона "Оз - терени за градски скверове, градини и озеленяване".

Иневестиционните ми намерения за развитие на описаните УПИ са: сортиране и пакетиране на биоплодове, както и производство на плодови сокове и мармалади от биоплодове.

В непосредствена близост на описаните УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8 /през улицата на северозапад/ се намира УПИ XI-общ. в кв.9, с. Кривина. Подал съм в общината Заявление за закупуване на УПИ XI-общ., кв. 9 от 28.01.2026 г.

Във връзка с инвестиционните ми намерения за развитието на горепосочените УПИ XII и УПИ XIII, кв. 8, село Кривина и предложението ми за закупуване на УПИ XI-общ., кв 9, с. Кривина, прилагам "Задание за изменение на ОУП на община Ценово" в обхвата на посочените УПИ XII и УПИ XIII, кв.8 и УПИ XI, кв.9 , село Кривина.

#### **ЗАДАНИЕ ЗА УПИ-XII, УПИ XIII, кв. 8 и УПИ XI-общ., кв. 9 в с. Кривина, общ. Ценово**

1. Да се промени предназначението на УПИ XII и УПИ XIII в кв. 8 , с. Кривина от зона "Оз-терени за градски скверове, градини и озеленяване" в зона "**Пн-територии с предимно производствени дейности**".

2. Да се промени предназначението на УПИ XI-общ., кв. 9 в с. Кривина от зона "Оз-терени за градски скверове, градини и озеленяване" в зона "**Пн - територии с предимно производствени дейности**".

3. С изменението на ОУП на община Ценово, село Кривина да се спазят показателите на територията за зона "Пн", посочени в Правила за прилагане на ОУП на община Ценово:

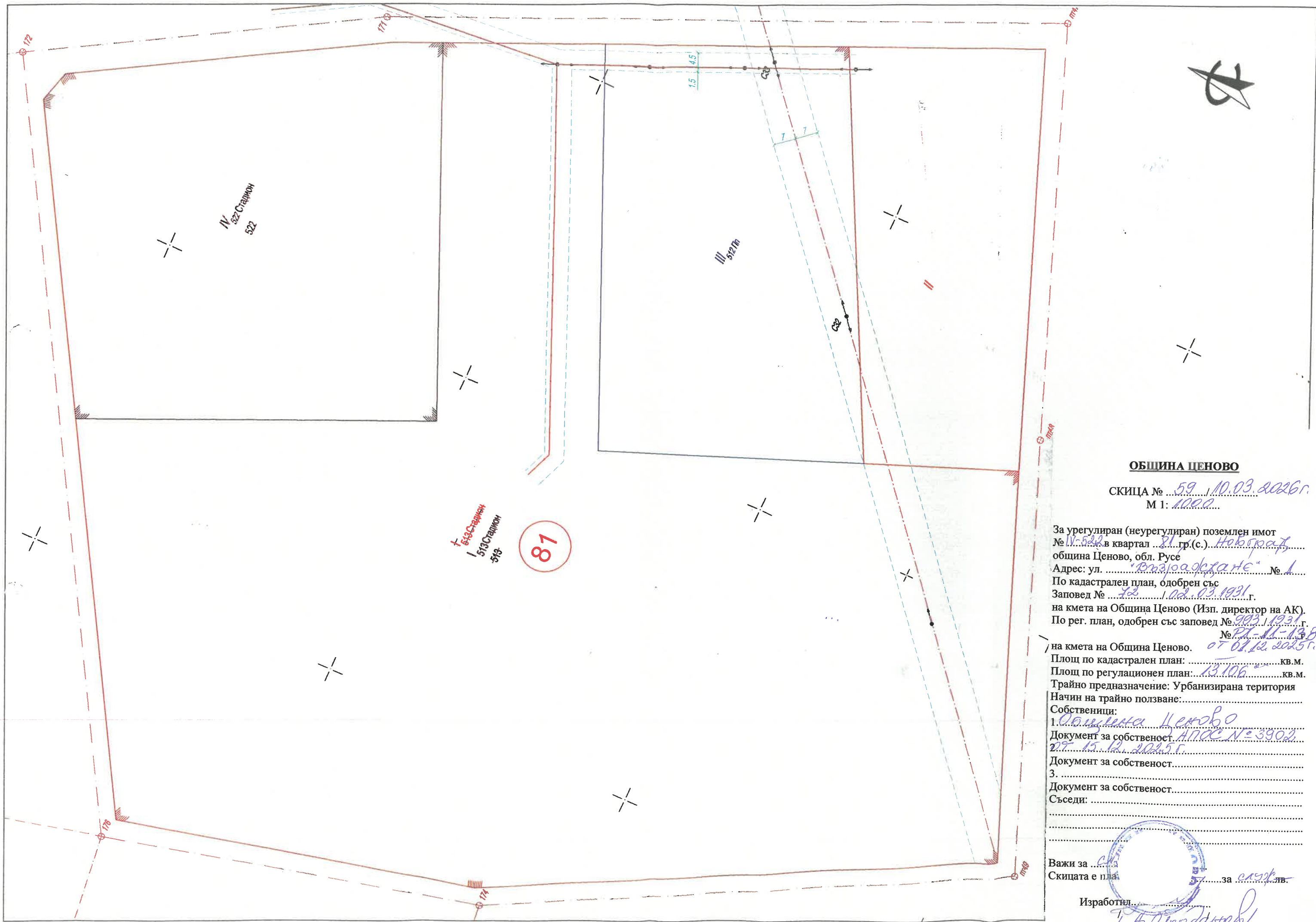
- **Плътност на застрояване - от 40% до 80%**
- **Коефициент на интензивност - от 1,0 до 2,5**
- **Плътност на озеленяване от 20% до 40%**
- **Височина на застрояване до 10,00 метра**
- **Застрояване - свободно или свързано**

3. С изменението на ОУП на община Ценово да се запазят предназначение, локализация, основни и допълващи функции и ограничения на зоната "Пп - предимно производствени дейности", посочени в Правила за прилагане на ОУП - *"Основно предназначение - за производствено-складови дейности и допълващите ги административни, търговски, обслужващи и транспортно комуникационни сгради и съоръжения. не се допускат производства с вредни отделения. Ограничението за височина не важи за производствени сгради, чиято технология изисква по-голяма височина. Предвидени са в населените места и землищата им."*

Заявител: 

Ли,

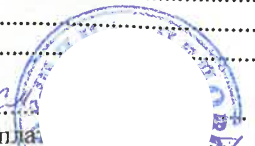




**ОБЩИНА ЦЕНОВО**

СКИЦА № 59 / 10.03.2026г.  
М 1: 1000

За урегулиран (неурегулиран) поземлен имот  
№ IV-522 в квартал 81 гр.(с.) Новобрат  
община Ценово, обл. Русе  
Адрес: ул. "Возрождение" № 1  
По кадастрален план, одобрен със  
Заповед № 723 / 02.03.1931 г.  
на кмета на Община Ценово (Изп. директор на АК)  
По рег. план, одобрен със заповед № 993 / 1931 г.  
№ РП-11-138  
от 02.02.2025г.  
на кмета на Община Ценово.  
Площ по кадастрален план: ..... кв.м.  
Площ по регулационен план: 13106 кв.м.  
Трайно предназначение: Урбанизирана територия  
Начин на трайно ползване: .....  
Собственици:  
1. Община Ценово  
Документ за собственост АПОС № 3902  
29.15.12.2025г.  
Документ за собственост .....  
3. ....  
Документ за собственост .....  
Съседни: .....



Важи за .....  
Скицата е пла ..... за сметка лв.  
Изработил: Т. Андоподинов



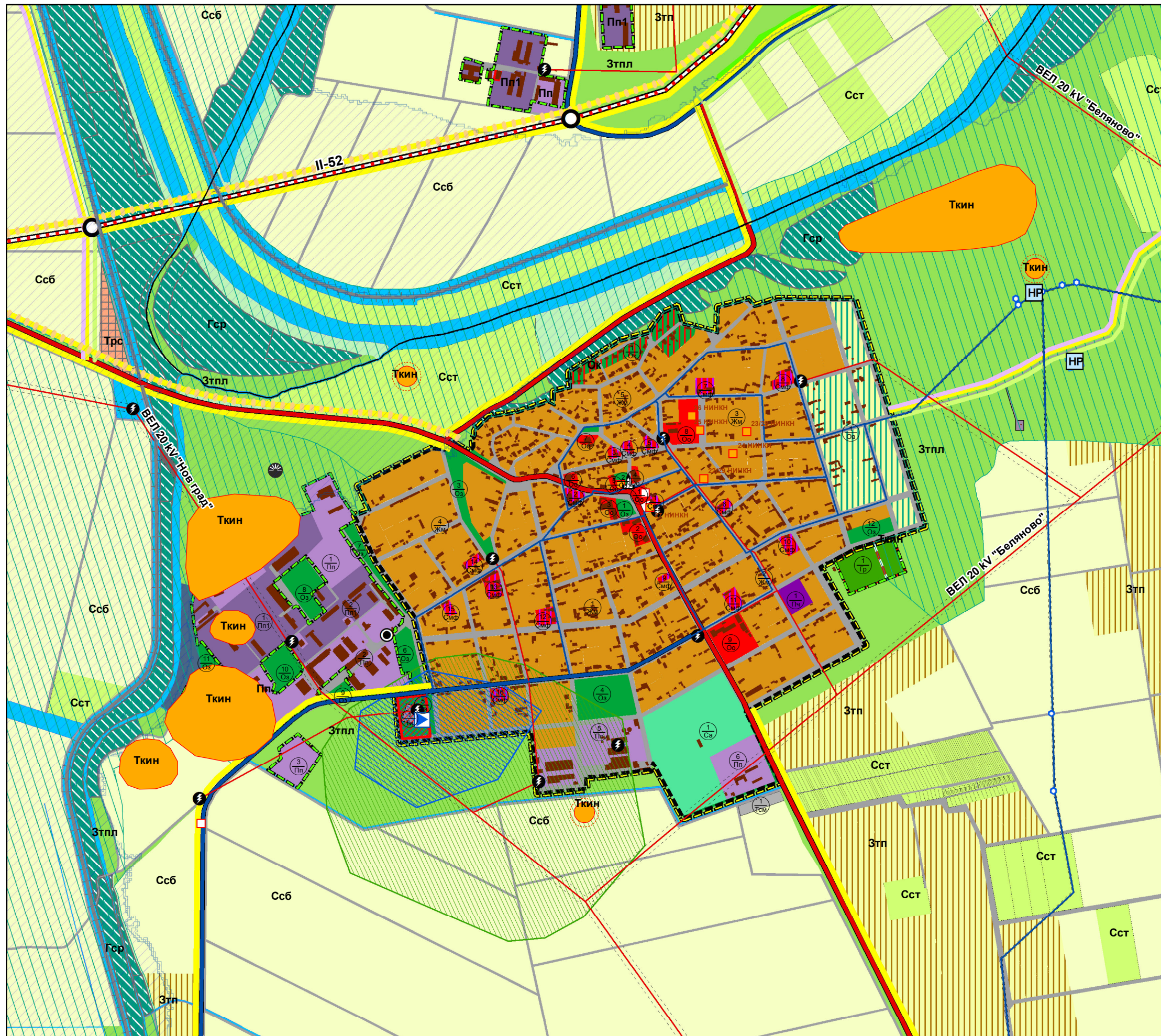


Общинска администрация село Ценово

# ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ЦЕНОВО ПРОГНОЗА ЗА СОЦИАЛНО-ИКОНОМИЧЕСКО ПРОСТРАНСТВЕНО РАЗВИТИЕ



ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ  
С. НОВГРАД  
М 1:10 000



### Легенда

- Нова селищна граница
- Съществуваща селищна граница
- Урбанизирани територии
- Граница на община
- Граница на землище
- Паметник
- Историческо място
- Военски паметник
- Съществуващи единични културни ценности
- Нови единични културни ценности
- Археологически НКЦ
- Водоснабителна система
- ПСОВ проектна
- Водоснабителна помпна станция
- Напорен резервоар
- Черпателен резервоар
- Водоземане от повърхностни води
- Водоземане от подземни води
- Каптаж
- Сондаж
- Кладенец
- Стари каменни чешми
- Обществена чешма
- Шахта
- Изравнител
- Водопровод
- Граница на сервитут
- Канал
- Отпаднителен канал
- Подземен канал
- Дига
- Трафопост
- Трафопост
- Електропровод 110 kV
- Електропровод 20 kV
- Електропровод ниско напрежение
- Граница на сервитут
- Далекосъобщителни проводни
- Телефонна и интернет линии - проектна
- Пътна мрежа
- Републиканска пътна мрежа
- Общинска пътна мрежа
- Проектни пътища
- Конна алея
- Велопоеля
- Културен маршрут "Дунавски път"
- Международен велосипеден маршрут "ЕвроВело 6"
- Пешеходна алея
- Район на заливане с период на повторение 20 г.
- Зони по НАТУРА 2000 - местобитания
- Зони по НАТУРА 2000 - птици
- Защитени територии по ЗЗТ
- Санитарно-охранителни зони пояс I
- Санитарно-охранителни зони пояс II
- Санитарно-охранителни зони пояс III
- Сгради
- Устройствени зони
- ЖЗ - Жилищна зона с преобладаващо малкоетажно застрояване
- Оо - Зона за обществено-обслужващи дейности
- Смф - Смесиена многофункционална зона
- Од - Рекреационна зона със специален режим - къмпинг
- Ок - Рекреационна зона за курортни дейности
- Ов - Вилна зона
- Пл - Територии с предимно производствени дейности
- Пп1 - Територии за животновъдни комплекси
- Пч - Територия за фотоволтаични системи с действащ ПУП
- Оз - Терени на градски скверове, градини и озеленяване
- Зсп - Парк със специално предназначение - мемориал
- Са - Терени за спорт и атракции
- Зтп - Нови територии за залесяване
- Сст - Зона за трайни насаждения, овощни градини и др.
- Ссб - Земеделски територии без промяна предназначение
- Зтп - Земеделски територии с допустима промяна предназначение
- Пасища и ливади
- Ск - Скали, пясъци, мочурища и дърета
- Необработваеми земи
- Тл - Техническа инфраструктура
- Тт - Терени за транспортна инфраструктура
- Тш - Терени за третиране на отпадъци
- Тр - Терени за рекултивирани
- Концесионни площи
- Гр - Съществуващи пробщи паркове
- Гробищен парк проектен
- Трупна яма
- Гробищни паркове
- Горски територии
- Зелена зона
- Гори със стопанско предназначение
- Горски защитни ивици
- Горски поляни
- Горски път
- Водосъбирна зона

№	Вид територия	ОУП Диагноза,		ОУП Окончателен	
		брой имоти	площ /ха/	брой имоти	площ /ха/
<b>В границите на населените места</b>					
1	Територии с жилищни функции	593	79,63	532	68,59
2	Територии за обществено обслужващи функции	15	2,98	33	4,96
3	Територии с производствени и складови дейности	4	3,75	5	4,64
4	Рекреационни дейности, вилни зони	0	0,00	48	7,82
5	Спорт и атракции	2	6,54	2	6,54
6	Озеленяване паркове, градини, скверове	9	3,03	14	4,05
7	Улици и площади	12	23,05	14	23,03
8	Други в рег. граници		0,00		0,00
	<b>Общо - площ на населеното място</b>		118,98		119,63
<b>Извън границите на населените места</b>					
9	Територии с жилищни функции	0	0,00	0	0,00
10	Територии за обществено обслужващи функции	0	0,00	0	0,00
11	Територии с производствени и складови дейности	31	12,15	42	19,50
12	Територии за земеделски труд и отдих	0	0,00	0	0,00
13	Рекреационни дейности, вилни зони	0	0,00	0	0,00
14	Спорт и атракции	0	0,00	0	0,00
15	Озеленяване паркове, градини, скверове	0	0,00	6	3,35
16	Гробищни паркове	2	1,85	3	2,35

Координатна система БГС 2005

Екип Фрибул ООД	Ръководител екип	Подпис
арх. Юлия Н. Железова	Ръководител екип	
арх. Живко С. Железов	Урбанист	
Георги С. Янев	ГИС	
гл. ас. д-р Ана Ж. Господинова	Икономика	
ас. Деница П. Йорданова	Социолог	
инж. Петър Г. Манолов	Трансп. Инфраструктура	
инж. Ангелия Н. Вълчева	Водоснаб. и Канализация	
инж. Иван А. Иванов	Електро	
инж. Ровелия Д. Цонева	Телекомуникации	
Р-л ЕО Кристиан Киров	Биологически науки	
ланд. арх. Жека Георгиева	Зелена система	
Светла Димитрова	Земна основа, геология	