ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Настоящият проект за изменение на ОУП на общ. Търговище в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 73626.203.462 в землището на гр. Търговище и поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и идентификатор 69599.100.102 в землището на с. Стража, общ. Търговище е изработен във връзка с чл. 134, ал. 1, т. 2 и т. 5 от Закона за устройство на територията и на основание Решение №15 по Протокол №15/28.11.2024 г. на Общински съвет на общ. Търговище.

Поземлен имот с идентификатор 73626.203.462 в землището на гр. Търговище и поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и идентификатор 69599.100.102 в землището на с. Стража, общ. Търговище не попадат в санитарно-охранителни зони около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване съгласно Закона за водите.

Имотите не попадат в защитени територии за опазване на недвижимото културно наследство по Закона за културното наследство.

1.Предвиждания на действащият общ устройствен план за територията

Действащият общ устройствен план на община Търговище е одобрен с Решение №2, Протокол №25 от 27.07.2017г. на Общински съвет – Търговище. Неразделна част от него са екологичната оценка и доклад за оценка за съвместимост на ОУПО Търговище, съгласувани от РИОСВ – гр. Шумен със Становище по екологична оценка № ШУ-1-1/2015г.

Поземлен имот с идентификатор 73626.203.462 по кадастрална карта за землището на гр. Търговище е с площ 29 747 кв.м., урбанизирана територия с начин на трайно ползване: "За друг вид производствен, складов обект". Той е общинска частна собственост съгласно АЧОС №3796/2020г., вписан в СВ с №143, том IV, Дв. Вх. №1347/V.2020г. съставен от предходен АОС №700/1999г. Позициониран е извън регулационните граници на гр. Търговище. На основание Решение №3 по Протокол №13 от 20.09.2016г. на Общински съвет Търговище е предоставен за управление и стопанисване на ОП „БКС-Търговище". В поземленият имот са изградени редица промишлени сгради, в това число и асфалтова база в периода 1971г. – 1991г. През юли 1971г. инженер

от инспекция „ООЗ" ОНС гр. Търговище предава на началника на отдел „Капитално строителство" ОНС терен в землището на с. Разбойна – ДЗС Търговище с площ 13,5 дка, представляващо мера V-та категория, за да се изгради в него „Асфалтова база". Предаването се осъществява с Акт от 17.VII.1971г. на основание Заповед №IX-172/71г. на МЗХП, платежно нареждане за земята и заверен генерален план в М 1:250 за терена. С Решение №КЗ-1 на Комисията за земята от 17 март 1989г. се предоставят държавни земи на Стопанско предприятие „Благоустройство и комунално стопанство" – гр. Търговище за изграждане на склад за инертни материали към съществуваща Асфалтова база в землището с. Стража, община Търговище. Земята е с площ от 7 дка и представлява необработваема земя – мера от IV-та категория. За строителството е издадено Разрешение за строеж №40 от 03.04.1991г. За изградените в имота съоръжения заедно с терена е съставен Акт №4119 от 04.02.1994г., който служи за съставения по-късно Акт №700 от 1999г. за общинска частна собственост.

С действащия ОУП на община Търговище, поземленият имот е определен като предимно производствена устройствена зона – Пп, който се устройва и застроява в съответствие с разпоредбите на чл. 25 от Наредба 7 от 22.12.2003г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони. Територии от разновидност „предимно производствена зона" (Пп) се застроява предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат асфалтови бази. Във връзка с бъдещите инвестиционни намерения на Община Търговище е необходимо да бъде проведен устройсвения режим на имота към „чисто производствена зона" (Пч).

Поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и с идентификатор 69599.100.102 в землището на с. Стража, общ. Търговище са с площ съответно 3538 кв.м. и 10117 кв.м. Двата имота са урбанизирана територия с начин на трайно ползване: "За друг вид производствен, складов обект". Те са частна собственост на „БМП-БЛИЗНАЦИ-МЕТАЛ ПЛАСТИК" ООД съгласно Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 183, том II, рег. № 2790, дело № 264 от 2024 г., вписан в СВ с вх. рег. № 2006 от 29.04.2024 г., Акт № 143, том VI, дело № 1204 и Нотариален акт за собственост на недвижим имот № 127, том VI, рег. № 9152, дело № 784 от 2023 г., вписан в СВ с вх. рег. № 5226 от

08.12.2023г., Акт № 115, том XIV, дело № 2818. Имотите се намират югоизточно от общинския ПИ 73626.203.462 и съгласно действащия ОУП също попадат в предимно производствена устройствена зона – Пп. В Удостоверение от 03.01.1996 г. издадено от Регионална служба: „Земя и поземлена собственост" – Търговище към Главно управление: „ЗПС" на МЗХП е описано, че с Решение №КЗ-2 на Комисията за земята от 11 февруари 1975г. се предоставят 10 дка земя на АПК – гр. Търговище за изграждане на асфалтова база. Земята е IV-та категория – изоставена нива, необработваема и се намира в местност „Иванка баир" в землището на с. Разбойна. Нормативно необходимата площ за функциониране на такъв обект са 21,207 дка. Това е определено по чл. 45, ал. 3 от ППЗСПЗЗ и е одобрено с Протокол от 03.01.1996г. от комисия, определена от Министъра на МЗГ въз основа на изготвена експертиза. Във въпросната експертиза за определяне на застроената площ на сгради и съоръжения, както и прилежаща площ към тях и оценка на земята се вижда, че гореописаната земя е разделена на три парцела. В парцел 1 е разположен административно-стопанския сектор на съществуваща асфалтова база, а в парцел 2 са строителните материали към асфалтовата база. В записката е описано, че имотите са застроени с масивни постройки в периода 1977г.–1984г. За собствеността на парцелите е имало Акт №234 и Акт №235 за частна държавна собственост, в които е описано, че те се стопанисват и управляват от „Гарантстрой" ЕАД – гр. Търговище. По-късно е издадена Заповед №ДС19/20.01.2001г. на областния управител на област Търговище за заличаване на актовете, като е доказано, че имотите са част от капитала на търговско дружество и не са държавна собственост по смисъла на чл. 2, ал. 3 от ЗДС. В последствие тези два парцела са разделени на три чрез проект за изменение на имоти 100001 и 100002 в землището на с. Стража – Търговище от 27.01.2001г. През март 2001г. е изготвено изменение на парцеларен план за парцел-имот №100002 по плана на стопански двор на „Гарантстрой" ЕАД, с който парцел 100002 се разделя на две. Така на територията имотите стават общо четири. Същият месец един от имотите /парцел №100004/ е придобит от „БМП – Близнаци – Метал пластик" ООД. През април 2001г. е направен парцеларен план за имоти №100002 и №100004, с който е отдело парче от имот №100002 и е приобщено към имот №100004 за осигуряване на пряк транспортен достъп до имота от общински път по землищната граница между

с. Стража и с. Разбойна. В края на същата година „БМП – Близнаци – Метал пластик" ООД възлага проекти за „Офис, гаражи, складове и преустройство на съществуваща сграда в работилница за преработка на алуминиеви отпадъци" Първи етап: „Гаражи, складове и преустройство на съществуваща сграда в работилница за преработка на алуминиеви отпадъци". През 2002г. е издадено Разрешение за ползване №78 от 17.07.2002г. от РДНСК-Търговище за гореописнаия обект. В последствие всички парцели са придобити от „БМП – Близнаци – Метал пластик" ООД.

Във връзка с бъдещите инвестиционни намерения за разширение и развитие на дейността на заявителя и във връзка с приложените документи, доказващи дейност, съотносима за Чисто производствена устройствена зона, е необходимо да бъде приведен устройственият режим на имотите към „чисто производствена зона" (Пч). За ПИ 69599.100.102 (стар ПИ 100002 по картата на възстановената собственост за землището на с. Стража) има Удостоверение на поземлена комисия от 1996г., Протокол от 03.01.1996г. от комисия, определена от Министъра на МЗГ и Парцеларен план за изменение на имоти №100001 и №100002 в землището на с. Стража – Търговище от 2001г. За ПИ 69599.100.101 (стар ПИ 100004 по картата на възстановената собственост за землището на с. Стража), е приложено парцеларен план за парцел №100002 по плана на стопански двор на „Гарантстрой" ЕАД /от който се образува парцел №100004/ и парцеларен план за имоти №100002 и №100004, с който се дава достъп на имот №100004 до общински път и Разрешение за ползване №78 от 17.07.2002г. за строеж: „Офис, гаражи, складове и преустройство на съществуваща сграда в работилница за преработка на алуминиеви отпадъци". С гореизброените документи се потвърждава приложимост към чисто производствена устройствена зона(Пч). В случая е допусната явна фактическа грешка при изработването на плана и не е отчетена принадлежността на описаните поземлени имоти.

2.Предвиждане на проекта за изменение на ОУП

Проекта предвижда промяна на устройствената зона в обхвата на поземлени имоти с идентификатор 73626.203.462 в землището на гр. Търговище и поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и идентификатор 69599.100.102 в землището на с. Стража, общ. Търговище – от

предимно производствена устройствена зона „Пп“ в чисто производствена зона, означена с „Пч“. Територии от разновидност „Предимно производствена зона“ (Пп) се застрояват предимно с производствени, складови, административни, търговски и обслужващи сгради и съоръжения. В тях не се допускат производства с вредни отделяния, каквито са вече съществуващите в гореописаните имоти – асфалтови бази и леярна за метали. Съгласно правилата за прилагане на ОУП на общ. Търговище „Пч“ се устройва в съответствие с разпоредбите на чл.22 и чл.24, ал.1 и ал.2 от Наредба №7/2003г. на МРРБ. В чисто производствените зони (Пч), в отделните поземлени имоти могат да се застрояват само производствени и складови сгради, в това число и производства с вредни отделяния.

Проектът за изменение на ОУП на общ. Търговище чрез промяна на устройствената зона отчита специфичните характеристики и местоположение на териториалната локализация, като дава възможност за по-ефективна реализация на инвестиционните намерения на собствениците на имотите.

3.Параметри на ново предвидената устройствена зона.

Проектната "Чисто производствена зона" – „Пч“ е с параметри на застрояване: Плътност на застрояване (П застр.) – до 80%; Кинт – до 2.5; мин. озел. площ 20%, максимална височина (Н max) – 40 м, като „Н max“ не се отнася за съоръжения.

Предвидената устройствена зона и параметри на застрояване с настоящото мотивирано предложение спазва всички нормативни изисквания и не противоричи на нормите на ЗУТ и Наредба №7 за ПНУОВТУЗ.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

арх. КРИСТИНА

дата 03.24

Съставил : .....

ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП) НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

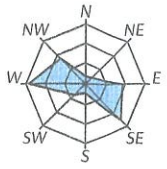
в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 73626.203.462 в землището на гр. Търговище и поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и идентификатор 69599.100.102 в землището на *с. Стража, общ. Търговище*

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИИТЕ НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

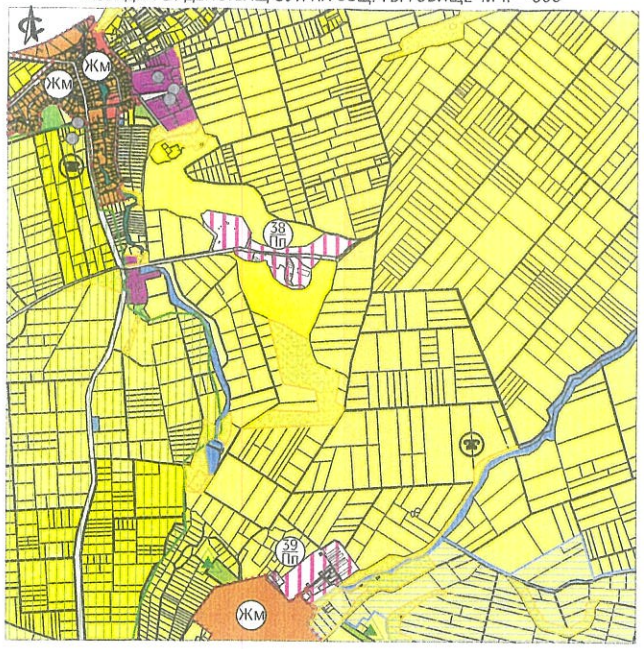
Вид територия по основно предназначение	Съществуващо положение		Проект		Площ след промяната в разработката	
	Площ (ха)	Дял (%)	Площ (ха)	Дял (%)	Площ (ха)	Дял (%)
1	2	3	4	5	6	7
УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ В Т. Ч.:						
Населени места (НМ), в т. ч.	**4621.2**	**5.5**	**4704.0**	**5.60**	**4704.0**	**5.60**
- Жилищни територии (бруто)	3958.2		3964.1		3964.1	
- Територии за производствени и складови дейности, градско стопанство и стопански дворове (бруто)	445.2		508.7*		508.7*	
- Територии за озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение	113.8		122.3		122.3	
- Територии за спорт и атракции	39.8		39.8		39.8	
- Водни площи и течения	29.0		29.0		29.0	
- Територии за обслужващи дейности извън жилищните територии	31.1		36.0		36.0	
- Други	4.1		4.1		4.1	
Други урбанизирани територии, в т. ч.	**1224.2**	**1.46**	**1787.1**	**2.13**	**1787.1**	**2.13**
- Жилищни територии извън НМ	5.9		-		-	
- Територии за производствени и складови дейности извън НМ, в т. ч. стопански дворове	999.8		1418.7*		1418.7*	
- Територии за обществено обслужващи дейности извън НМ	11.9		104.7		104.7	
- Територии за озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение извън НМ	108.2		212.6		212.6	
- Територии за спорт и атракции извън НМ	20.8		58.3		58.3	
- Територии за рекреационни дейности извън НМ	49.7		55.9		55.9	
- Други урбанизирани територии извън НМ**	27.9		27.9		27.9	
Земеделски територии, в т. ч.	**54975.3**	**65.42**	**54230.9**	**64.53**	**54230.9**	**64.53**
- Обработваеми земи – ниви	41731.4		41196.3		41196.3	
- Обработваеми земи – трайни насаждения	3342.3		3330.5		3330.5	
- Ливади, пасища и мери	5982.6		5877.8		5877.8	
- Други	3919.0		3826.3		3826.3	
Горски територии, в т. ч.	**20122.24**	**23.94**	**19959.54**	**23.75**	**19959.54**	**23.75**
- Специални горски територии по чл.5,ал.3 от ЗГ	1909.0		1909.0		1909.0	
- Защитени горски територии по чл.5,ал.2 от ЗГ	117.7		117.7		117.7	
- Други горски територии	18095.54		17932.84		17932.84	
Водни площи, течения и съоръжения извън НМ	**1674.5**	**1.99**	**1674.5**	**1.99**	**1674.5**	**1.99**
Територии за транспорт и комуникации извън НМ	**1275.8**	**1.52**	**1525.5**	**1.82**	**1525.5**	**1.82**
Територии за друга техническа инфраструктура извън НМ	**2.4**		**22.5**		**22.5**	
Територии за добив на полезни изкопаеми, кариери	**35.66**		**35.66**		**35.66**	
Депа и отпадъци	**26.3**	**0.17**	**17.9**	**0.18**	**17.9**	**0.18**
Територии с друго и без определено стопанско предназначение (в т. ч. скали, пясъци, дерета, оврази, ями и др.)	**81.4**		**81.4**		**81.4**	
ОБЩО:	84039	100	84039	100	84039	100

* Включва и територии, определени като Смесени обществено обслужващи и производствено-складови зони (Соп)

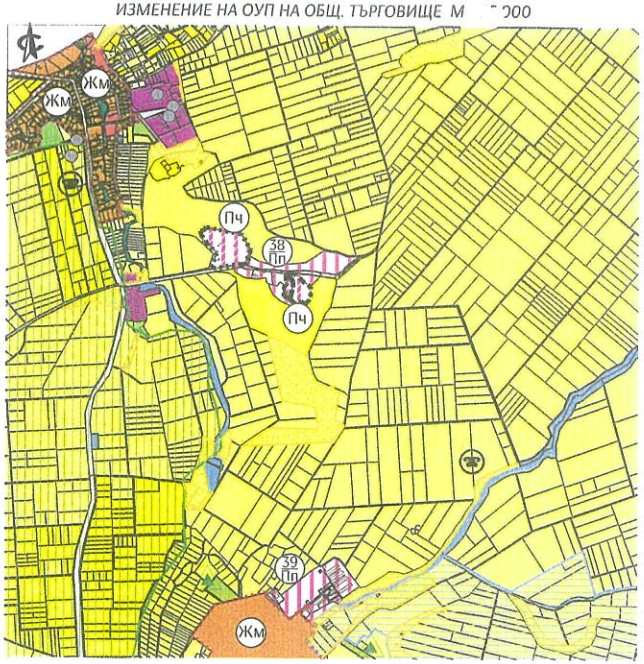
** Единични поземлени имоти с променено предназначение



ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ОУП НА ОБЩ. ТЪРГОВИЩЕ М 1: 000



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУП НА ОБЩ. ТЪРГОВИЩЕ М 000



ЛЕГЕНДА СИМВОЛИ

- 38 Пп — ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА (Пп)
- Пч — ЧИСТО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА (Пч)
- ЖМ — ЖИЛИЩНА ЗОНА С ПРЕОБЛАДАВАЩО ЗАСТРОЯВАНЕ С МАЛКА ВИСОЧИНА (Жм)
- МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ НА ОБЕКТ НКЦ
- ОДОБРЕНИ ПУП, ИЗВЪН УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ, КОИТО СЪГЛАСНО ЧЛ. 103а ОТ ЗУТ ЗАПАЗВАТ ДЕЙСТВИЕТО СИ
- ГРОБИЩЕ РАЗШИРЕНИЕ
- ГРАНИЦА НА ЗЕМЛИЩЕ

ЛЕГЕНДА ТЕРИТОРИИ

- ПРЕДИМНО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА (Пп)
- ЧИСТО ПРОИЗВОДСТВЕНА ЗОНА (Пч)
- ТЕРИТОРИИ ЗА ПРОИЗВОДСТВЕНИ И СКЛАДОВИ ДЕЙНОСТИ
- ИМОТИ В ОБХВАТА НА РАЗРАБОТКАТА
- ЖИЛИЩНИ ТЕРИТОРИИ
- ОБЩЕСТВЕНО ОБСЛУЖВАНЕ
- ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА СПОРТ И РАЗВЛЕЧЕНИЯ
- ОЗЕЛЕНЕНИ ТЕРИТОРИИ ЗА ШИРОКО ОБЩЕСТВЕНО ПОЛЗВАНЕ
- ГРОБИЩЕ СЪЩЕСТВУВАЩО
- ДЕРЕТА
- ТРАНСПОРТНИ ТЕРИТОРИИ
- ДРУГИ, В Т.Ч. ЗА ЗЕМЕДЕЛСКИ ТРУД И ОТДИХ
- НИВИ/ ИЗОСТАВЕНИ НИВИ
- ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ/ИЗОСТАВЕНИ ТРАЙНИ НАСАЖДЕНИЯ
- ЛИВАДИ, ПАСИЩА, МЕРИ/ ИЗОСТАВЕНИ
- ДРУГИ ГОРСКИ ТЕРИТОРИИ
- ВОДНИ ТЕЧЕНИЯ
- ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА ПРИРОДНИТЕ МЕСТООБИТАНИЯ
- ЗАЩИТЕНИ ЗОНИ ЗА ОПАЗВАНЕ НА ДИВИТЕ ПТИЦИ
- ГРАНИЦИ НА НАСЕЛЕНО МЯСТО

ОБЕКТ:	ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН (ОУП) НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ в обхват на поземлен имот (ПИ) с идентификатор 73626.203.462 в землището на гр. Търговище и поземлени имоти с идентификатор 69599.100.101 и идентификатор 69599.100.102 в землището на с. Стража, общ. Тъ
ВЪЗЛОЖИТЕЛ	Община Търговище
ФАЗА	Окончателен проект
ДАТА МАРТ 2025	
МАЩАБ М 1: 00	
ПРОЕКТАНТ:	арх. Кр. Вълчева

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ВОХ КРИСТИНА
МАР
дата 03.25г.