ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ
землище на с. БРАТОВО - поземлени имоти с идентификатори 06166.7.79, 06166.7.80, 06166.8.77, 06166.8.82, 06166.9.78, 06166.10.95 и части от поземлени имоти с идентификатори 06166.8.72, 06166.10.79, 6166.10.120
землище на с. БОЖУРКА - поземлени имоти с идентификатори 05030.20.6, 05030.20.7
землище на с. ПАЙДУШКО - поземлен имот с идентификатор 55201.400.45
землище на гр. ТЪРГОВИЩЕ - поземлен имот с идентификатор 73626.203.461
на основание чл. 134, ал. 1, т. 8 от ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ**
„ЕМУ" АД с. Разбойна, общ. Търговище

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

На основание Решение №20 от Протокол №18 от 30.01.2025г. на Общински съвет - Търговище, във връзка с чл.134, ал.8 от ЗУТ, е изработен проект за изменение на Общия устройствен план на Община Търговище в обхват на части от землищата на с. Братово, с. Божурка, с. Пайдушко и гр. Търговище във фаза окончателен проект.

I. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за частично изменение на ОУП на Община Търговище. Териториален обхват и съществуващо положение.

Общия устройствен план на Община Търговище (ОУПО) е одобрен с Решение №2 по протокол №25 от 27.07.2017г. на Общински съвет Търговище. Неразделна част от него са Екологична оценка и Доклад за оценка за съвместимост на ОУПО, съгласувани от РИОСВ-Шумен (Становище по екологична оценка № ШУ-1-1/2015г.).

Инвестиционните намерения на възложителя - „ЕМУ" АД, собственик на поземлените имоти в землището на с. Божурка, са да използва териториите за производство на енергия от възобновяеми източници по Закона за енергията от възобновяеми източници и/или за съоръжения за съхранение на електрическа енергия. За останалите имоти в землищата на с. Братово, с. Пайдушко и гр. Търговище, които са в обхвата на проекта, и които са общинска собственост, има сключени предварителни договори между „ЕМУ" АД и Община Търговище за учредяване право на строеж и сервитутни права върху недвижими имоти публична общинска собственост за инвестиционен проект „Изграждане на централа за производство на електрическа енергия от фотоволтаични съоръжения". В договорите е вписано, че страните ще сключат окончателен договор след одобрено изменение на Общия устройствен план на Община Търговище, одобрен ПУП за имотите и извършена промяна на предназначението на земеделската земя с цел строителство.

Освен имотите собственост на възложителя и обект на договори, в обхвата на изменението в землището на с. Братово са включени и поземлени имоти или части от поземлени имоти с НТП - за селскостопански пътища както и поземлен имот, който граничи от

всички страни с ПИ 06166.8.82, които имоти попадат на територията на новосъздадена устройствена зона.

землище на с. Братово -

- ПИ 06166.7.79 с площ 2 240 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост;
- ПИ 06166.7.80 с площ 57 499 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 9, публична общинска собственост;
- ПИ 06166.8.77 с площ 1 176 кв.м, трайно предназначение на територията – заета от води и водни обекти, НТП – за водостопанско, хидромелиоративно съоръжение, частна държавна собственост;
- ПИ 06166.8.82 с площ 42 726 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 9, публична общинска собственост;
- ПИ 06166.9.78 с площ 66 872 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 9, публична общинска собственост;
- 06166.10.95 с площ 1 055 кв.м., трайно предназначение на територията - земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост;
- част от 06166.8.72 (в участъка на имотната граница на ПИ 06166.9.78 – 661 кв.м.) с площ 1 008 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост;
- част от 06166.10.79 (в участъка на имотната граница на ПИ 06166.9.78 – 367 кв.м.) с площ 1 593 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост;
- част от ПИ 06166.10.120 (в участъка на имотната граница на ПИ 06166.10.95 и срещу имотната граница на ПИ 06166.9.78 – 7907 кв.м.) с площ 14 141 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 7, публична общинска собственост;

землище на с.Божурка

- ПИ 05030.20.6 е с площ 11 499 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – нива, категория 4, частна собственост;
- ПИ 05030.20.7 е с площ 7 778 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – нива, категория 4, частна собственост;

землище на с.Пайдушко

- ПИ 55201.400.45 е с площ 280 628 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 9, публична общинска собственост;

землище на гр.Търговище

- ПИ 73626.203.461 е с площ 156 124 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – гори и храсти в земеделска земя, категория 10, частна общинска собственост;

Вписаните в решението на Общинския съвет поземлени имоти с идентификатори: 06166.25.129 с площ 105 551 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП

– пасище, категория 7, публична общинска собственост; 06166.9.123 с площ 1 008 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост, както и части от 06166.10.79 с площ 1 593 кв.м., трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – за селскостопански, горски, ведомствен път, публична общинска собственост; 06166.10.120 с площ 14 141 кв.м, трайно предназначение на територията – земеделска, НТП – пасище, категория 7, публична общинска собственост отпадат от обхвата на изменението на ОУП за землището на с. Братово поради това, че попадат в предвиден коридор за техническа инфраструктура (газопровод ПАБУКО).

II. Цел на проекта за частично изменение на ОУПО на Община Търговище

Целта на проекта е с изменението на ОУП на Община Търговище да се определи нов устройствен режим на посочените имоти, като се създадат или се разширят съществуващи устройствени зони така, че да може да се реализират условията в предварителните договори между възложителите.

III. Основание за изменение на Общия устройствен план на община Търговище

Във връзка с изложеното ОУПО може да се измени на основание чл.134, ал.1, т.8 от ЗУТ - *Влезлите в сила ОУП могат да се изменят когато възникнат инвестиционни инициативи за изграждане на обекти за производство на енергия от възобновяеми източници по Закона за енергията от възобновяеми източници или съоръжения за съхранение на електрическа енергия.*

IV. Проектното решение

<u>землище на с. Братово</u>

С Изменението на ОУП на Община Търговище се създава нова производствена устройствена зона в землището на с. Братово, югоизточно от населеното място, граничеща с него. Достъпът до територията е път TGV2162, преминаващ през селото, и от уличната му мрежа. Новата производствената зона е с площ 18,05ха.

Територията на поземлени имоти с идентификатори, 06166.7.80, 06166.8.82, 06166.9.78, и части от 06166.7.79 и 06166.10.120, обект на договорите (публична общинска собственост), както и територията на 6166.10.950, 6166.10.79, 06166.8.77 и част от поземлен имот с идентификатор 06166.8.72, е определена като Предимно производствена устройствена зона -**Пп/122** по Общия устройствен план на Община Търговище.

Върху устройването и застрояването на територията, съгласно ОУП на Община Търговище (Схема „Енергийни системи" и Схема „Водоснабдяване и канализация") има ограничения от преминаващи през нея проводи.

<u>землище на с.Божурка</u>

С Изменението на ОУП на Община Търговище се създава нова производствена устройствена зона в землището на с. Божурка, южно от населеното място на разстояние 1,5км. от него, на границата със землището на с. Козма презвитер, общ. Омуртаг. Достъпът до територията е от общински път TGV1053. Новата производствената зона е с площ 1,93 ха.

Територията на поземлени имоти с идентификатори 05030.20.6 и 05030.20.7 е определена като Предимно производствена устройствена зона **-Пп/123** по Общия устройствен план на Община Търговище.

В ОУП на Община Търговище не са отразени ограничения при устройването и застрояването на територия от техническа инфраструктура, защитени и нарушени територии, Защитени територии по ЗКН.

землище на с.Пайдушко

С Изменението на ОУП на Община Търговище се разширява Предимно производствената устройствена зона **Пп/50** в землището на с. Пайдушко с територията на поземлен имот с идентификатор 55201.400.45 с площ 28,06 ха.

Зоната е разположена източно от населеното място. Достъпът до територията е от общински път TGV1053 през местни пътища (частна и общинска собственост).

В ОУП на Община Търговище не са отразени ограничения при устройването и застрояването на територия от техническа инфраструктура, защитени и нарушени територии, защитени територии по ЗКН.

землище на гр. Търговище

С Изменението на ОУП на Община Търговище се разширява Предимно производствената устройствена зона **Пп/38** в землището на гр. Търговище с територията на поземлен имот с идентификатор 73626.203.461 с площ 15,61 ха.

Зоната е разположена югоизточно от с. Разбойна. Достъпът до територията е от общински път TGV1164 през местен път (общинска собственост).

Върху устройването и застрояването на територията, съгласно ОУП на Община Търговище (Схема „Енергийни системи") има ограничения от преминаващи през нея проводи.

За устройството и застрояването на двете нови устройствени зони **Пп/122** в землището на с. Братово и **Пп/123** в землището на с. Божурка ,както и за новити територии в зона **Пп/50** в землището на с. Пайдушко и в зона **Пп/38** в землището на гр. Търговище важат правилата и нормативите за Предимно производствена устройствена зона (Пп) от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Община Търговище а именно:

Предимно производствените устройствени зони (Пп) се устройват съгласно чл. 25, ал.1 и ал.2 , от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. и се застрояват при спазване на следните нормативи:

- Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 80;
- Интензивност на застрояване Кинт макс. - 2,4;
- Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20;
- Максимална височина в м. (макс. брой етажи) - 15 (3)
- Други правила и бележки: Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за плътност на застрояване включва всички технологични пътища и обслужващи открити площи.

V. Баланс на територията

С изменението на ОУП се променя баланса на територията по отношение площта и относителния дял на „Други урбанизирани територии", „Земеделските територии", „Водни площи, течения и съоръжения извън НМ" поради създаване или разширение на производствени устройствени зони с 35,5 ха от земеделски територии и територии за водостопанско, хидромелиоративно съоръжение.

ВИД ТЕРИТОРИИ ПО ОСНОВНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	съществуващо положение		проект		изменение	
	площ (в ха)	дял (в %)	площ (в ха)	дял (в %)	площ (в ха)	дял (в %)
1	2	3	4	5	6	7
Населени места (НМ)	4621,2	5,5	4704,0	5,60	4704,0	5,60
Други урбанизирани територии в т.ч.	1224,2	1,46	1787,1	2,13	1822,6	2,17
- жилищни територии извън НМ	5,0		-			
територии за производствени и складови дейности извън НМ, в т.ч. стопански дворове	999,8		1418,7**		1454,2**	
- 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	54195,5	64,49
- обработваеми земи – ниви	41731,4		41196,3		41194,4	
- обработваеми земи - трайни насаждения	3342,3		3330,5		3330,5	
- ливади, пасища и мери	5982,6		5877,8		5860,3	
- други*****	3919,0		3826,3		3808,3	
Горски територии	20143,2	23,97	19980,5	23,78	19980,5	23,78
Водни площи, течения и съоръжения извън НМ	1674,5	1,99	1674,5	1,99	1674,4	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	0,14	22,5	0,15	22,5	0,15
Територии за добив на полезни изкопаеми - кариери	14,7		14,7		14,7	
Депа и отпадъци	26,3		17,9		17,9	
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
***** В т.ч. изоставени и необработваеми земеделски територии, земи за земеделски труд и отдихпо §4 от ПЗР на ЗСПЗЗ и др.

VI. Последващо подробно устройствено планиране

С последващи Подробни устройствени планове за териториите, които да послужат за промяна на предназначението на земеделска земя с цел строителство по ЗОЗЗ, ще се определи конкретното предназначение на имотите и допустимите дейности, начинът и режима на застрояване, в съответствие с определената устройствена зона Пп.

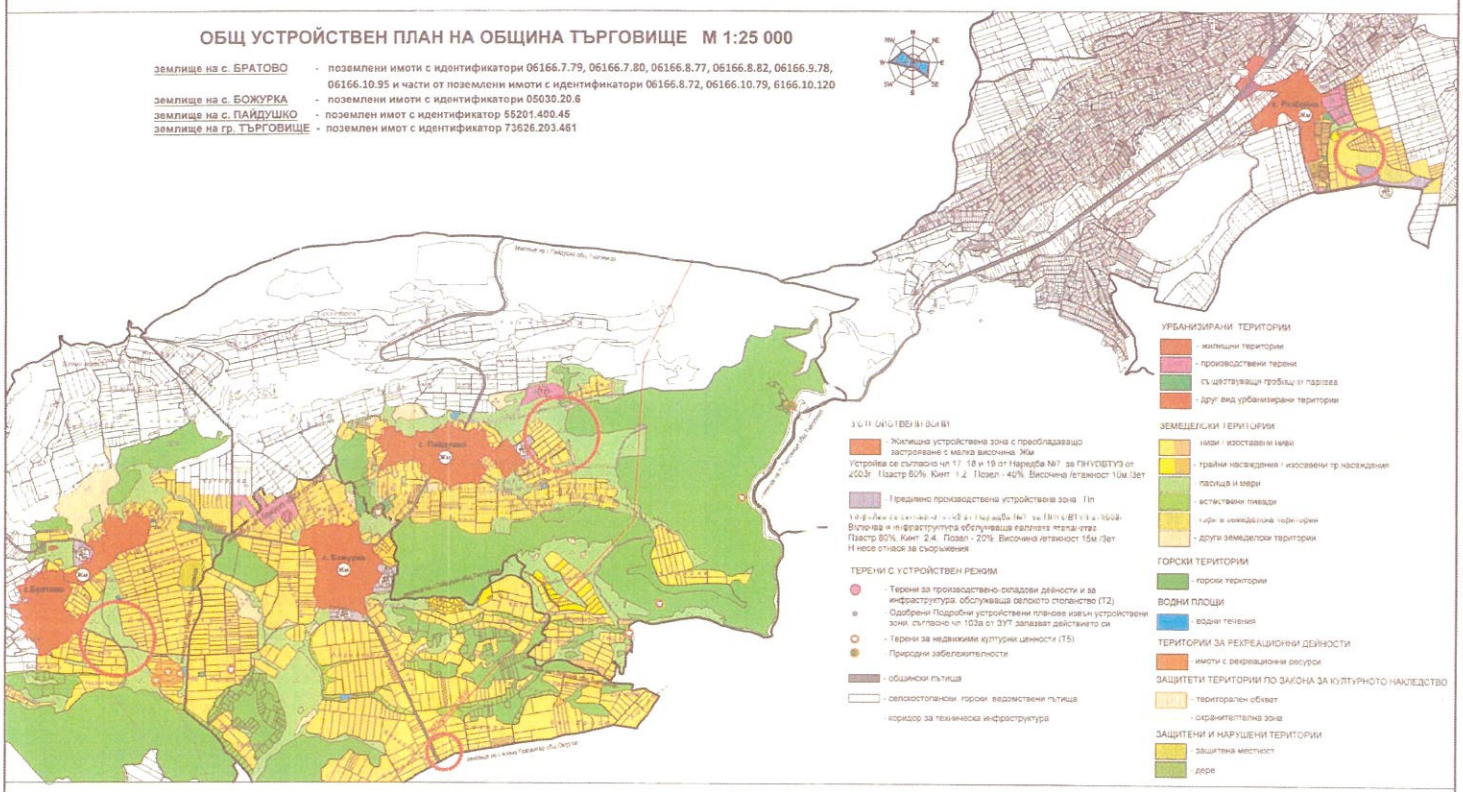
Възложители: .....
/ Община Търговище/

....
/"ЕМУ" АД Разбойна/

Проектант: ..../ /
/арх. Вичка Стоянова/

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ М 1:25 000

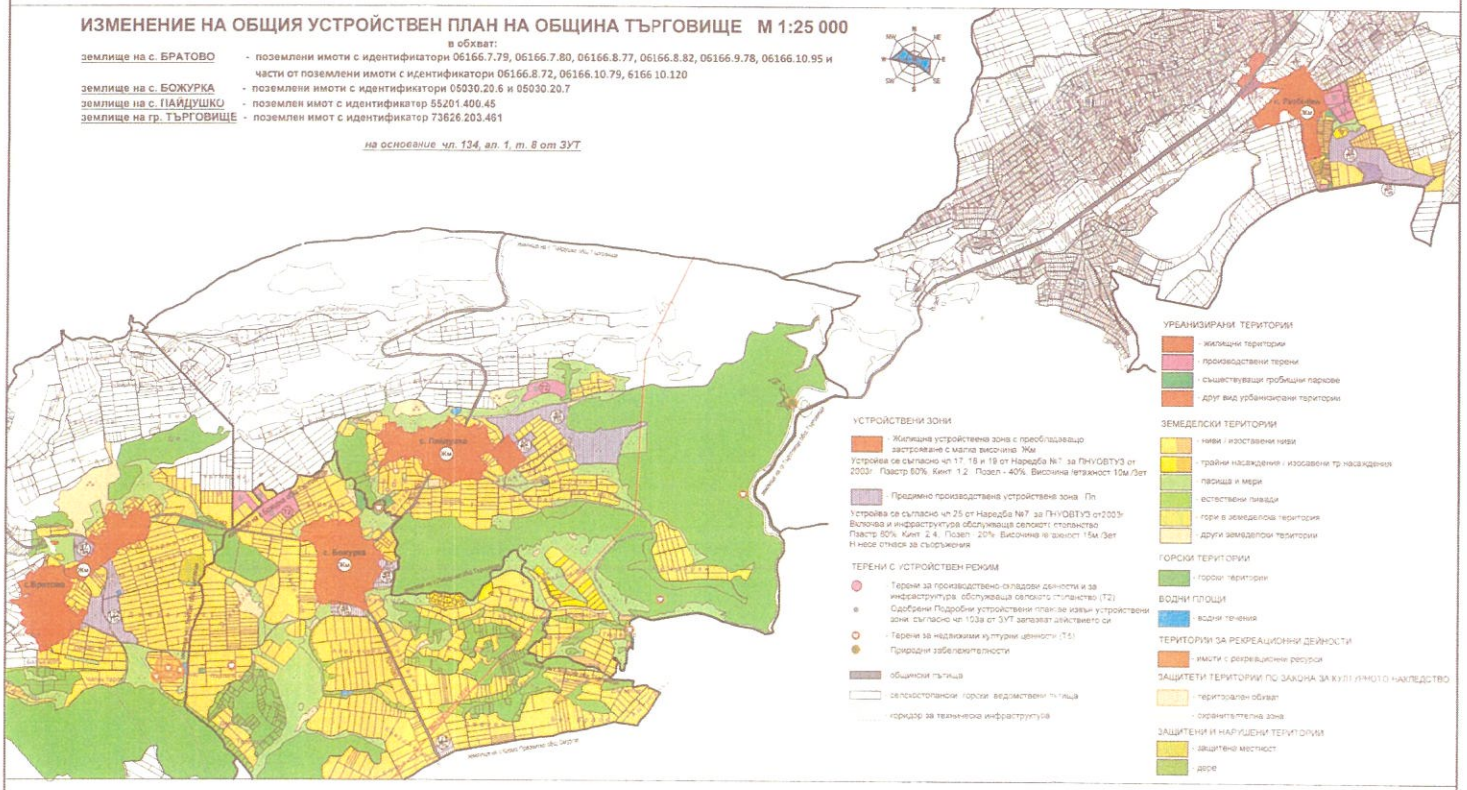
землище на с. БРАТОВО - поземлени имоти с идентификатори 06166.7.79, 06166.7.80, 06166.8.77, 06166.8.82, 06166.9.78, 06166.10.95 и части от поземлени имоти с идентификатори 06166.8.72, 06166.10.79, 6166.10.120
землище на с. БОЖУРКА - поземлени имоти с идентификатори 05030.20.6
землище на с. ПАЙДУШКО - поземлен имот с идентификатор 55201.400.45
землище на гр. ТЪРГОВИЩЕ - поземлен имот с идентификатор 73626.203.461



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ М 1:25 000

в обхват:
землище на с. БРАТОВО - поземлени имоти с идентификатори 06166.7.79, 06166.7.80, 06166.8.77, 06166.8.82, 06166.9.78, 06166.10.95 и части от поземлени имоти с идентификатори 06166.8.72, 06166.10.79, 6166.10.120
землище на с. БОЖУРКА - поземлени имоти с идентификатори 05030.20.6 и 05030.20.7
землище на с. ПАЙДУШКО - поземлен имот с идентификатор 55201.400.45
землище на гр. ТЪРГОВИЩЕ - поземлен имот с идентификатор 73626.203.461

на основание чл. 134, ал. 1, т. 8 от ЗУТ



ВИД ТЕРИТОРИИ ПО ОСНОВНО ПРЕДНАЗНАЧЕНИЕ	съществуващо положение		проект		изменение	
	площ (в ха)	дял (в %)	площ (в ха)	дял (в %)	площ (в ха)	дял (в %)
Населени места (НМ)	4621.2	5.5	4704.0	5.60	4704.0	5.60
Други урбанизирани територии в т.ч.	1224.2	1.46	1787.1	2.13	1822.6	2.17
- жилищни територии извън НМ	5.5					
- територии за производствени и складови дейности извън НМ, в т.ч. стопански дворове	999.9		1418.7**		1454.2**	
- 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	108.1		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		55.6		55.6	
- други урбанизирани територии извън НМ****	27.9		27.9		27.9	
Земеделски територии в т.ч.	54975.3	65.42	54230.9	64.53	54196.5	64.49
- обработваеми земи – ниви	41731.4		41186.3		41194.4	
- обработваеми земи - трайни насаждения	3342.3		3330.5		3330.5	
- ливади, пасища и мери	5922.6		5877.8		5860.3	
- други*****	3979.0		3826.3		3808.3	
Горски територии	20143.2	23.97	19980.5	23.78	19980.5	23.78
Водни площи, течения и съоръжения извън НМ	1674.6	1.99	1674.6	1.99	1674,4	1.99
Територии за транспорт и комуникации извън НМ	1276.6	1.52	1526.5	1.82	1526.5	1.82
Територии за друга техническа инфраструктура извън НМ	2.4		22.5		22.5	
Територии за добив на полезни изкопаеми - кариери	14.7		14.7		14.7	
Депа и отпадъци	26.0	0.14	17.9	0.15	17.9	0.15
Територии с друго и без определено стопанско предназначение (в т.ч. скали, пясъци, дерета, еврази, 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 (Сос)
**** Единични поземлени имоти с променено предназначение
***** В т.ч. изоставени и необработваеми земеделски територии земи за земеделско ползване по смисъла на чл. 3 ал. 1 от ЗЗЗПЗЗ и др.

Възложители	подпис
ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ	
"ЕМУ" АД, с.РАЗБОЙНА, общ. ТЪРГОВИЩЕ	

"АДАПТ" ЕООД гр. Търговище
ул. "Пристан" 3, ап.1, тел./факс 0601 62401, e-mail: adapt_tg@abv.bg
УПРАВИТЕЛ: инж. Тодорка Димитрова

ПРОЕКТАНТ: арх. Виталя Стоянова

ОБЕКТ:
ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ
землище на с. БРАТОВО - ПИ 06166.7.79, ПИ 06166.7.80, ПИ 06166.8.77, ПИ 06166.8.82, ПИ 06166.9.78, ПИ 06166.10.95 и части от ПИ 06166.8.72, ПИ 06166.10.79, ПИ6166.10.120
землище на с. БОЖУРКА - ПИ 05030.20.6 и ПИ 05030.20.7
землище на с. ПАЙДУШКО - ПИ 55201.400.45
землище на гр. ТЪРГОВИЩЕ - ПИ 73626.203.461

ЧАРТЕК: ОУП (изходна) и Изменение на ОУП | ЧАСТ: | МАЩАБ: 1:25 000
ФАЗА: Схематичен проект | ЧЕРТ. №: | ДАТА: