БУЛПЛАН ООД

София 1164, ул. "Добри Войников" 31
тел/факс (02) 9885669
e-mail: bulplan@abv.bg
www.bulplan.eu

Компания за градоустройствено планиране, инвестиционни проучвания и информационни технологии

П Р О Е К Т
ЗА
ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ
ЗА
ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 73626.33.92 и 72626.33.93 (СТАР 73727.33.8), 73626.38.10, 73626.38.11, 73626.38.13, 73626.38.25, 73626.38.363, 73626.38.364, 73626.43.4, 73626.43.5, 73626.43.6, 73626.43.7, 73626.43.8, 73626.43.17, 73626.43.18 В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ТЪРГОВИЩЕ

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

Изготвил:

арх. Димитър Костов

Управител на
БУЛПЛАН ООД:

инж. Анна Владова

април 2022 г.

I. Териториален обхват и съществуващо положение. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Търговище

Действащият Общ устройствен план на община Търговище (ОУПО) е одобрен с решение № 2 по протокол № 25 от 27.07.2017 г. 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-1-1/2015 г.).

Постъпило е искане от собственика на имоти с идентификатори 73626.33.92 и 93 (стар 73626.33.8) по КККР на гр. Търговище, м. „Табачка“ за изменение на действащия подробен устройствен план – план за застрояване (ПУП-ПЗ). Действащият ПУП-ПЗ предвижда устройване на частен гробищен парк.

ОУПО е отразил действащия към момента на изработването му ПУП-ПЗ и съответно начина на трайно ползване по КККР „гробищен парк“. Мероприятието не е реализирано. Съгласно приложена актуална скица на имотите към удостоверение № 25-372531-29.12.2021 г. на Служба по геодезия, картография и кадастър – гр. Търговище трайното предназначение на имотите е земеделска, начин на трайно ползване „нива“, вид собственост „частна“. Площта на ПИ 73626.33.92 е 4980 кв.м, а на ПИ 73626.33.93 е 11590 кв.м.

Инвестиционното намерение на собственика на имотите за изграждане на гробищен парк е отпаднало. Пред вид актуалната обществено-икономическа обстановка, собственикът възнамерява да развие производствено-складови и обслужващи дейности, като изгради необходимите за това сгради с административно, производствено и складово предназначение, както и свързаната с дейността техническа инфраструктура, в т.ч. ФЕЦ.

За одобряване на изменението на ПУП-ПЗ за така определеното предназначение е необходимо изменение на ОУПО в тази му част.

Функцията, съдържаща се в инвестиционното намерение, съответства в максимална степен на устройственото зониране, предвидено с ОУПО за прилежащите територии: предимно производствена зона (113/Пп и 114/Пп) и смесена обществено обслужваща и производствено-складова зона (107/Соп).

Постъпила е също така докладна записка от директора на ОП „Обреди“ за необходимостта от разширяване в южна и източна посока на съществуващия гробищен парк, разположен южно от ул. „Никола Маринов“.

Предвидените с ОУПО терени за гробищни паркове (без площта на ПИ с идентификатори 73626.33.92 и 93) на гр. Търговище са с обща площ 171 746 кв.м. Съгласно демографската прогноза на ОУПО (тенденциален вариант) се очаква населението на града към 2035 г. да наброява 34 944 души. Необходимата площ, съгласно норматива за средни градове по чл. 31, ал. 2 т. 2 от Наредба № 7/2003 г. на МРРБ за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони, е 78 624 кв.м, т.е. са осигурени площи с достатъчен капацитет.

Въпреки гореизложеното, данните за настоящото състояние на ползването на градския гробищен парк показват, че е налице висока степен на усвоеност, поради наблюдавания в последните години големия брой погребения в нови гробни места.

Във връзка с изложеното Общинският съвет, със свое Решение № 12 по Протокол №31 от 27.01.2022 г., е разрешил да се изработи проект за изменение на Общия устройствен план на Община Търговище, с който поземлените имоти с идентификатори 73626.38.10, 73626.38.11, 73626.38.13, 73626.38.25, 73626.38.363, 73626.38.364, 73626.43.4, 73626.43.5, 73626.43.6, 73626.43.7, 73626.43.8, 73626.43.17, 73626.43.18 да се включат в терен за озеленяване – за широко обществено ползване със специфично предназначение (Т6) за разширение на съществуващите гробища, и поземлените имоти с проектни идентификатори 73626.33.92 и 73626.33.93 , образувани от ПИ 73626.33.8, се включат в предимно-производствена устройствена зона (Пп).

Посочените в решението имота за разширение на гробищния парк, съгласно КККР са ниви с начин на трайно ползване „нива“.

II. Цел на проекта за частично изменение на Общия устройствен план на община Търговище (ОУПО)

Целта на проекта за изменение на ОУПО Търговище е да се осигури на подходящ терен увеличен капацитет на гробищния парк на град Търговище, съобразно актуалните потребности. С изменението на ОУПО да се определи нов устройствен статут за ПИ с идентификатори 73626.33.92 и 93, като същите се включат в предимно производствена устройствена зона (Пп) и по този начин се създадат условия за реализация на инвестиционното намерение.

III. Основание за изменение на ОУПО Търговище

Решението на Общинския съвет е взето на основание чл. 21, ал. 1, т. 11 от ЗМСМА, чл. 124, ал. 1 от ЗУТ и във връзка с чл.134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

IV. Въздействие на режими за особена териториалноустройствена защита

Поземлените имоти – предмет на изменението на ОУПО, не попадат в защитени територии по смисъла на Закона за защитените територии и в защитени зони по смисъла на Закона за биологичното разнообразие, както и в санитарно-охранителни зони около водоизточници и съоръжения за питейно-битово водоснабдяване, съгласно Закона за водите.

В границите на имотите не са разположени защитени територии за опазване на недвижимото културно наследства, съгласно Закона за културното наследство.

V. Проектно решение

За територията – предмет на изменението на ОУПО, се установяват следните устройствени режими:

- За ПИ с идентификатори 73626.33.92 и 93 - предимно производствена устройствена зона (Пп) - **122/Пп.** Площта на ПИ 73626.33.92 е 4980 кв.м, а на ПИ 73626.33.93 е 11590 кв.м или общата площ на зоната е 16570 кв.м.

Съгласно Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на община Търговище, **предимно производствената устройствена зона (Пп)** се устройва в съответствие с разпоредбите на чл. 25, ал. 1 и 2 от Наредба №7/2003 на МРРБ, при спазване на следните показатели:

Наименование на устройствената зоната	**Код**	**Макс. Плътност на застр (%)**	**Макс. Кинт**	**Мин. озел. площ (%)**	**Н макс. (етажи)**	**Други правила и бележки**
Предимно производствена зона	Пп	80	2,4	20	15м (3ет.)	Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за плътност на застрояване включва всички технологични пътища и обслужващи открити площи.

- За ПИ с идентификатори 73626.38.10, 73626.38.11, 73626.38.13, 73626.38.25, 73626.38.363, 73626.38.364, 73626.43.4, 73626.43.5, 73626.43.6, 73626.43.7, 73626.43.8, 73626.43.17, 73626.43.18 - **терен за озеленяване – за широко обществено ползване и със специфично предназначение (Т6)** – гробищен парк.

Съгласно чл.33, ал.5 от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на община Търговище, „озелененитe площи със специфично

предназначение – съществуващи гробищни паркове и терени, предвидени за тяхното разширение, се устройват в съответствие с Наредба № 2 / 2011 г. на МЗ за здравните изисквания към гробищните паркове (гробища) и погребването и пренасянето на покойници“.

Предвидената с изменението на ОУПО територия за разширение на гробищния парк е с площ 64940 кв.м.

Достъпът и до двете територии – предмет на настоящото изменение на ОУПО, е откъм ул. „Никола Маринов“ – елемент от първостепенната улична мрежа на града.

В следващата таблица са показани промените в баланса на територията, настъпващи в резултат от настоящото изменение на ОУПО.

БАЛАНС НА ТЕРИТОРИЯТА

Вид територия по основно предназначение	Съществуващо положение		Проект		Проект за изменение	
	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**	**5,50**	**4704,0**	**5,60**	**4710,5**	**5,60**
- жилищни територии (бруто)	3958,2		3964,1			
- територии за производствени и складови дейности, градско стопанство и стопански дворове (бруто)	445,2		508,7		510,4	
- територии за озеленени площи за широко обществено ползване и със специфично предназначение	113,8		122,3		127,1	
- 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 общественообслужващи 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	

1	2	3	4	5	6	7
Земеделски територии, в т.ч.:	**54975,3**	**65,42**	**54230,9**	**64,53**	**54224,4**	**64,53**
- обработваеми земи – ниви	41731,4		41196,3		41189,8	
- 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.:	**20143,2**	**23,97**	**19980,5**	**23,78**	**19980,5**	**23,78**
- специални горски територии по чл.5, ал.3 от ЗГ	1909,0		1909,0		1909,0	
- защитни горски територии по чл.5, ал.2 от ЗГ	117,7		117,7		117,7	
- други горски територии	18116,5		17953,8		17953,8	
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	**14,7**		**14,7**	**0,15**	**14,7**	**0,15**
Депа и отпадъци	**26,3**	**0,14**	**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**

VI. Съдържание на проектната документация

Проектът за изменение на ОУПО съдържа:

- графична част, включваща:

- Извадка от опорния план в М 1:25000 към одобрения ОУПО с обхват, изясняващ местоположението на имота с предложение за изменение на опорния план, отразяващ настоящото предназначение на поземлените имоти;
- Извадка от действащия ОУПО с проект за изменение в М 1:25000;
- Извадка от „Устройствено зониране на град Търговище“ към действащия ОУПО с проект за изменение в М 1:10000.

- обяснителна записка.

Приложение: Решение № 12 по Протокол №31 от 27.01.2022 г. НА Общински съвет Търговище