ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

за УПИ X, кв. 1, с. Буйново

ВЪЗЛОЖИТЕЛ:" КВИНС – АРГО" ЕООД, ГР. ТЪРГОВИЩЕ, собственик на УПИ X, кв. 1, с. Буйново, съгласно Нотариален Акт за собственост на недвижим имот № 30, том I, рег.№410, дело №26 от 2018 год.

ИЗГОТВИЛ: „ПРО ПРОЕКТ СТУДИО" ЕООД, ГР. ТЪРГОВИЩЕ

Цел на проекта за изменение на ОУПО:

Целта на проекта за изменение на Общия Устройствен план на община Търговище (ОУПО) за УПИ X, кв. 1 по плана на с. Буйново, одобрен със Заповеди №352 /1 1.1 1.1988 г. и № 233 /10.06.1994 г., е да се промени устройствения статут на урегулирания поземлен имот, съобразно фактическия му начин на ползване - като птицевъден обект, в съответствие с изложените в записката мотиви.

Местоположение и териториален обхват

Имотът - предмет на изменението на ОУПО Търговище, УПИ X, кв. 1, с. Буйново, с площ 13,756 дка, е разположен в строителните граници на с. Буйново (в северна част на населеното място, в част от бивш стопански двор).

УПИ X, кв. 1 граничи от югозапад със съществуваща улица с осови точки 9-8-149. УПИ X не граничи с имоти, в които е реализирано жилищно застрояване. Най-близките жилищни сгради на с. Буйново са на отстояние минимум 150м , южно от границите на имота. Съседните имоти също попадат в обхвата на бившия стопански двор на селото. (Актуална сателитна снимка на територията – *Приложение № 9)*

Съгласно действащия Общ Устройствен план, одобрен с решение на Общински съвет Търговище № 2 по протокол № 25 от 27.07.2017 г., имотът попада в жилищна устройствена зона за застрояване с малка височина – Жм.

Обосновка за допускане на изменение на ОУПО, гр. Търговище

В урегулирания поземлен имот са изградени два броя сгради с предназначение „птицеферма", като са издадени Разрешение за ползване № 72 /29.04.2003 г. за едната сграда *(Приложение №1)*, Удостоверение за въвеждане в експлоатация № РВЕ-01-1/08.01.2007 г. за другата сграда *(Приложение № 2)*, Становище на ОБДХ гр. Търговище с изх. № ЗЖ-1542/30.03.2020 г., съгласно което птицевъдния обект, е одобрен с протокол от 29.06.2006г. *(Приложение № 3)* и регистриран в ОБДХ гр.Търговище с рег. № 3BG250267. Към настоящия момент в УПИ X функционира прицеферма за отглеждане на кокошки носачки с 36 000 места за птици, одобрена с Решение по ОВОС № 07-06/2002г. на РИОВ – гр. Шумен *(Приложение № 4)*. В същото време УПИ X от кв. 1 на с. Буйново е образуван чрез изменение на уличната

и дворищна регулация на кв. 1 и 2(стопански двор на ТКЗС) със Заповед № 233 от 10.06.1994г. *(Приложение № 5)*.

Понатоящем инвестиционните намерения на собственика на УПИ X, кв. 1 предвиждат увеличаване капацитета с 60 000 места за птици на съществуваща птицеферма с 36 000 места за птици, за което е издадено Решение №ШУ-17-ПР/2020 г. на РИОСВ гр. Шумен *(Приложение № 6)*, като съгласно него съществуващият обект няма вероятност да окаже значително отрицателно въздействие върху природни местообитания, популации и местообитания на видове предмет на опазване на защитени територии. Според Становище с изх. № 10-9-1/22.05.2020 г. на РЗИ - Търговище *(Приложение № 7)*, реализирането на инвестиционното предложение не би представлявало опасност за човешкото здраве, при спазване изискванията на чл. 31, ал. 1 от Закона за здравето и др. подзаконови норми.

Съгласно действащия Подробен устройствен план за УПИ X, кв. 1, с. Буйново, общ. Търговище няма определено конкретно отреждане и няма одобрен План за застрояване. Видно от Общия Устройствен план на община Търговище, УПИ X, кв. 1, с. Буйново попада в жилищна устройствена зона за ниско жилищно застрояване – Жм. Така установеният устройствен режим не създава условия за реализация на инвестиционните намерения на собственика на УПИ X, кв. 1, с. Буйново. Тъй като УПИ X е част от бившия стопански двор на ТКЗС *(Приложение № 8– Извадка от кадастрален и регулационен план на с. Буйново, одобред със Заповед № 352/11.11.1988г.)*, видно от Заповед № 233 /10.06.1994 г. *(Приложение № 5)*, в имота има действаща птицеферма, съгласно Разрешение за ползване № 72 /29.04.2003 г. за едната сграда *(Приложение №1)* и Удостоверение за въвеждане в експлоатация № РВЕ-01-1/08.01.2007 г. за другата *(Приложение № 2)*, което доказва функционирането на обекта преди влизането в сила на ОУПО Търговище със Решение № 2 по Протокол № 25 от 27.07от 2017г. на ОС Търговище.

Съгласно обяснителна записка към ОУПО на гр. Търговище, като предимно производствени зони (Пп) се определят съществуващите промишлени зони, както и терени, предвидени за включване в границите на Северната промишлена зона. Такива зони се определят и за територите с производствено и/или складово предназначение и за бившите стопански дворове в границите на селата.

Процедурата по изменение на ОУПО, гр. Търговище е съгласувана с Регионална инспекция по околната среда и водите(РИИОСВ), гр Шумен. С Решение № ШУ-27-ЕО/2021г. (Приложение№ *11)* е преценено, че не е необходимо провеждането на процедура по извършване на екологична оценка за УПИ X, кв.1 по плана на с. Буйново,общ.Търговище.

С оглед изложеното, във връзка с Решение № 22 по Протокол *№ 15/ 29.10.2020г.* (Приложение№ *10)* за допускане на изменение на ОУПО на гр. Търговище в обхват наУПИ X, кв.1, с. Буйново и на основание чл. 134, ал. 1, т. 5 и чл. 135, ал. 1 от Закона за устройство на територията (ЗУТ) ОУПО на гр. Търговище подлежи на изменение за УПИ X, кв. 1, с. Буйново, общ. Търговище поради наличието на явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията му. Съобразно

градоустройствените данни за УПИ X, кв1, той никога не е функционирал като жилищен имот, в него няма изградени жилищни сгради и такова устройствено предназначение не е основателно.

За територията в границите на имота следва да се определи устройствена зона от вида „Предимно производствена зона" (Пп), като се даде конкретно предназначение на УПИ „за производствени и складови дейсности", в съответствие е чл. 25, ал. 1 и ал. 2 от Наредба № 7 от 22.12.2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Правилата и нормативите за прилагане на Общия Устройствен план на община Търговище.

Изготвил:

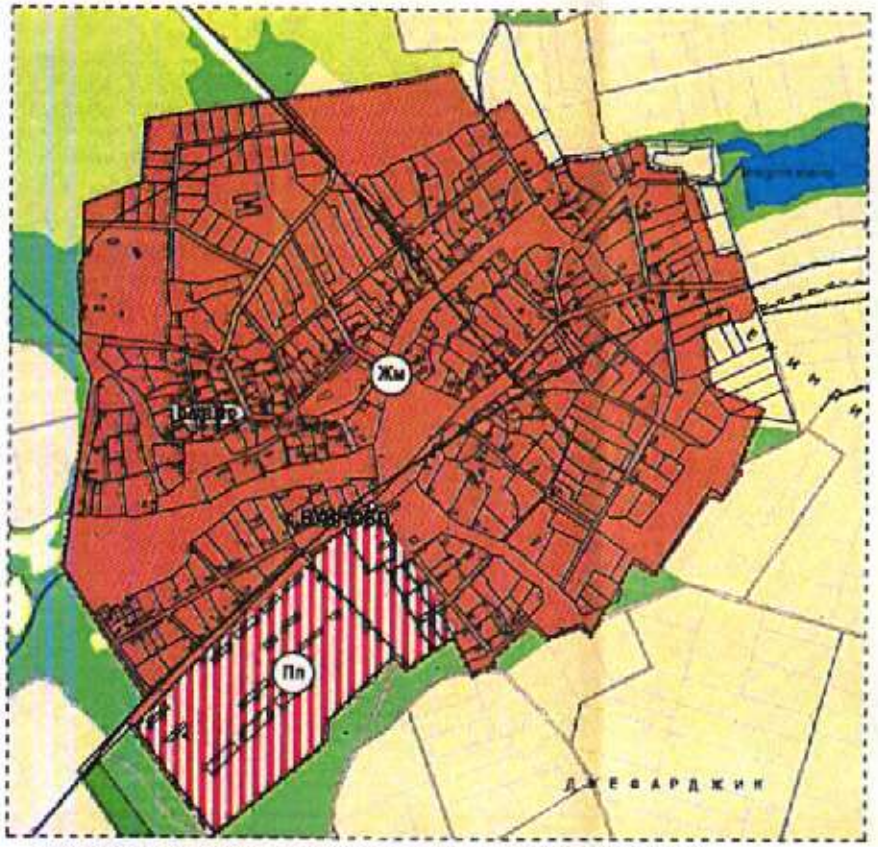
..ков/

Съгласно Решение №: 12 по Протокол №: 36/28.04.2022г.

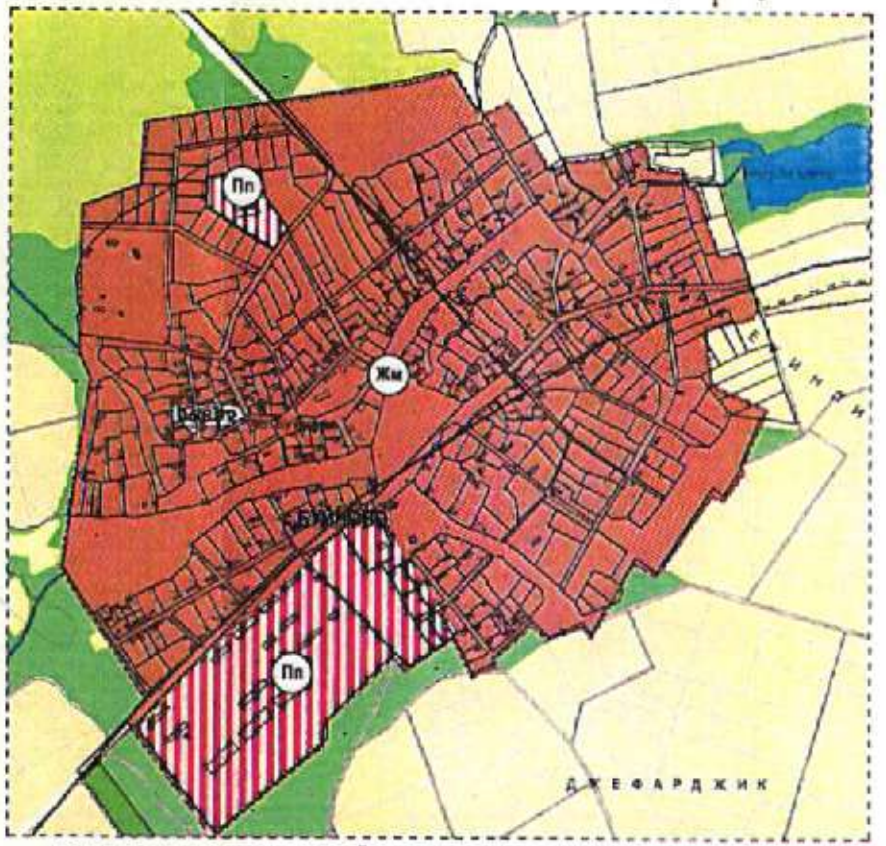
ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ

в обхват на УПИ X, кв.1, с. Буйново, общ. Търговище

М 1:10000



ИЗВАДКА ОТ ОУПО ТЪРГОВИЩЕ, ОДОБРЕН С РЕШЕНИЕ №2 ПО ПРОТОКОЛ 25 ОТ 27.07.2017 г. НА ОБЩИНСКИ СЪВЕТ ТЪРГОВИЩЕ



ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

Устройствени зони в обхват границите на с. Буйново, общ. Търговище

- Поземлени имоти с предимно-производствена устройствена зона (ПП)
- Поземлени имоти в зона за жилищно застрояване с малка височина (Жм)
- Граница на населено място

ПРОЕКТАНТ:

/ас

Съгласно Решение №=12 по Протокол №=36/28.04.2022г.