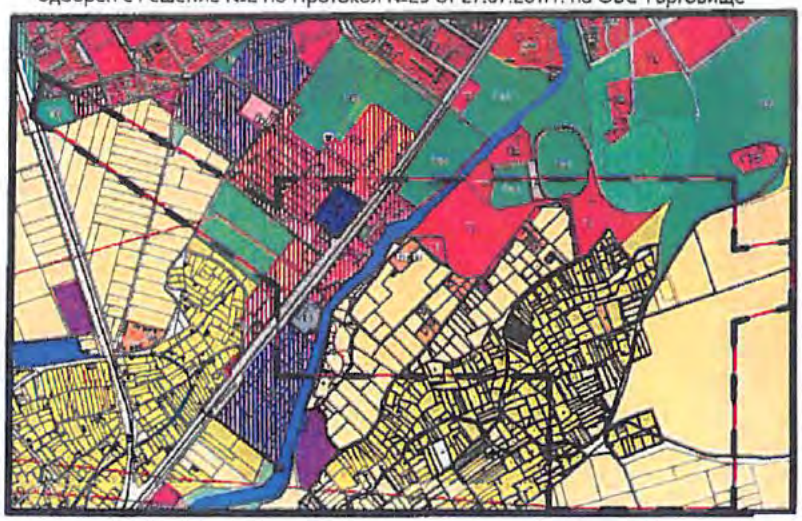
Съгласно Решение №МИ по Протокол №5/28.02.2018 г. на ОбС

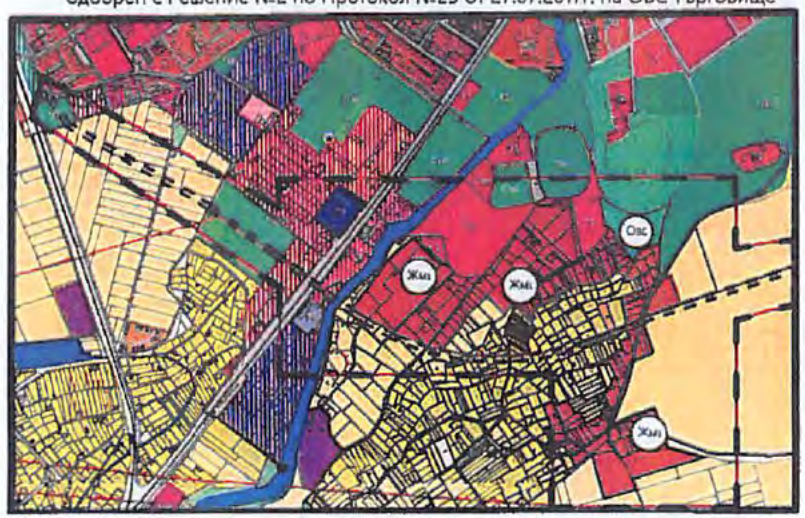
ПРЕДЛОЖЕНИЕ
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ
В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ТЪРГОВИЩЕ



ИЗВАДКА ОТ
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ
одобрен с Решение №2 по Протокол №25 от 27.07.2017г. на ОБС Търговище



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА
ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ
одобрен с Решение №2 по Протокол №25 от 27.07.2017г. на ОБС Търговище



Устройствени зони и устройствени режими

- **Жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина (Жс)**
  Устройва се съгласно чл.чл.17 и 18 от Наредба №7; Пзастр 70%; Кинт 2,0; Позел 30%; височина 15(5ет)
- **Предимно производствена зона (Пп)**
  Устройва се съгласно чл 25 от Наредба №7. Включва и инфраструктура, обслужваща селското стопанство.
  Нормативи за застрояване: Пзастр 80%; Кинт 2,4; Позел 20%; височина 15(3ет)
- Терен за производствено-складова дейност (Т2)
- Терен за озеленяване - за широко обществено ползване и със специфично предназначение (Т6)
- Гробищен парк съществуващ / проектен
- **Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина - разновидност (Жм1)**
  Устройва се съгл. чл. 17 и чл. 18 от Наредба 7 / МРРБ
- Терен за обслужващи дейности (Т1)
- Трасе на обходен проектен път
- Републикански път съществуващ
- Нови пътни възли
- Трасе от първостепенната улична мрежа съществуващо / ново
- Граница на населено място съществуваща / проектна

СЪГЛАСУВАЛ: /.....
М. Панайотов - зам. кмет
на общ. Търговище

Общ. Търговище КМЕТ 26

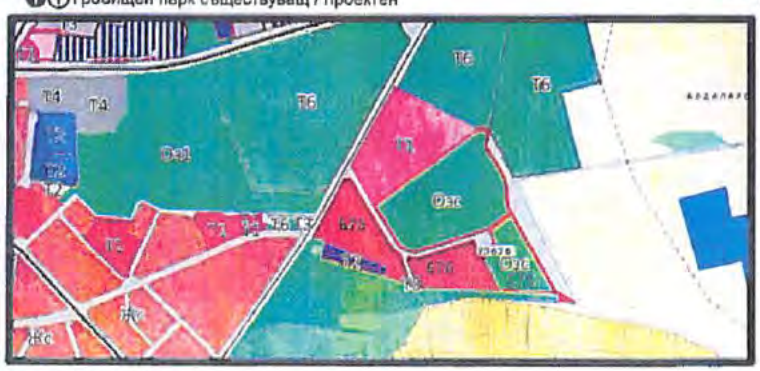

Т6
Т6
Т4
Т4
Т6
Т1
Ос1
Ос
Т2
Т2
Т1
Т1
Т1

СХЕМА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ
в частта му за ПИ 73626.506.719 в землището на гр. Търговище
М 1:25000



ИЗВАДКА ОТ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

СЪГЛАСУВАЛ:
М. Панайотов - зам.кмет
на общ. Търговище

Общ. Търговище КМЕТ 26

Съгласно Решение №114 по Протокол №5/29.02.2024 г.

СХЕМА - ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ в частта му за ПИ 73626.508.440 в землището на гр. Търговище М 1:25000



ИЗВАДКА ОТ ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ



ПРЕДЛОЖЕНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ

СЪГЛАСУВАЛ:
М. Панайотов - зам. кмет
на общ. Търговище

Съгласно Решение №14 по Протокол №5/29.02.2024г.

УТВЪРЖДАВАМ:

Инж. МИТКО ПАНАЙОТОВ
ЗАМЕСТНИК-КМЕТ
НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

ЗАДАНИЕ
ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

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

Действащия 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 е Екологична оценка и Доклад за оценка за съвместимост на ОУПО, съгласувани с РИОСВ-Шумен (Становище по екологична оценка № ШУ-1-1/2015 г.)

Настоящото предложение за изменение на ОУПО има за основна цел да разшири обхвата на жилищните територии, с които разполага града. Мотивите за предприемане на действия в тази посока се обосновават основно на следните причини:

1. Установената динамика в обществено-икономическите условия на пазара на недвижимите имоти и констатираното нарастване на застрояване в жилищните квартали на гр. Търговище създава необходимост от естествено разширение на терените за строителство извън пределите на вече установените параметри на застрояване към действащия ОУПО и граници на урбанизирани територии в землището. След проучване на регулярно водената от Община Търговище статистика за реализирани жилищни сгради след издадено разрешение за строеж, се наблюдава постепенно увеличение на инвестиционен интерес към еднофамилно жилищно застрояване. Данните от анализа показват следната тенденция:

В годината на влизане в сила на действащият ОУПО за град Търговище **2017г.** – общата картина на разрешеното строителство изглежда така: еднофамилни (10бр). и многофамилни (2бр.) жилищни сгради с общо **РЗП = 3043 м2.** В последващите години се отчита повишаване в общия брой на жилищните сгради и съответно в *„Разгънатата застроена площ"*. Отчитайки данните за последните 3 години тази тенденция е ясно забележима и изглежда по следния начин:

- за **2020г.** – еднофамилни (20бр). и многофамилни (5бр.) жилищни сгради с общо **РЗП = 9415м2;**
- за **2021г.** – еднофамилни (16бр). и многофамилни (12бр.) жилищни сгради с общо **РЗП = 19195м2;**
- за **2022г.** – еднофамилни (29бр). и многофамилни (19бр.) жилищни сгради с общо **РЗП = 27763м2;**
- за първите 6 месеца на **2023г.** – еднофамилни (13бр). и многофамилни (5бр.) жилищни сгради с общо **РЗП = 13221м2.**

Сравнените данни от 2017 г. спрямо периода от последните няколко години показва нарастване в Разгънатата застроена площ с: над 300% за 2020г., > 600% за 2021г. и > 900% за 2022г. Тенденцията е за увеличаване с по 300% със всяка следваща календарна година спрямо нивата от предходната година. Ако сравним данните от

статистиката за последните години, можем да констатираме едно твърдо нарастване между 50% и 100% от 2020г. до 2023г., в първата половина, на която се наблюдава задържане на високите нива от предходната година. Накратко казано, от сравнителния анализ се констатира нагледно строителния подем и засилен интерес в тази сфера.

Друг важен мотив в полза на доводите за предприемане на действия за разширяване на жилищните зони, макар и частично, са постъпките на Община Търговище за създаване на Индустриален парк. За целта бяха обособени близо 300 дка общинска площ в комбинация с допълнителни 160 дка частни терени, за създаване на публично-частно партньорство, благодарение на което град Търговище да се сдобие с нови възможности за икономически растеж и подобряване възможностите за реализация в техническия сектор на територията на общината. За развитието на един град спомагат основно две зони: Промишлена – за икономически развитие на територията и Жилищна – за увеличаване на населението и общо подобряване на жизнената среда на обитаване. В тази връзка, създаването на нова териториална зона за развитие на индустриалния сектор и общо разширение на жилищните зони дава предпоставки за балансирано нарастване на урбанизираната територия на град Търговище.

Понастоящем, в администрацията на общината са постъпили 4 броя предложения за изменение на ОУПО относно следните имоти:

1. Поземлен имот с идентификатор 73626.117.1003 с площ 15242 кв. м по КККР на гр.Търговище, находящ се в м. „Войнишка градина", представлява земеделска земя и НТП – за друг вид нива, като част от него попада в строителните граници на гр.Търговище, определени с ОУПО, но без определен устройствен режим, съгласно последно изменение на ПУП, одобрено със Заповед № РД-3-1419/12.12.2022 г. Инвестиционното намерение на собственика на поземлен имот с идентификатор 73626.117.1003 е да определи ново предназначение „за жилищно застрояване". Ивицата от поземления имот, попадаща в строителните граници на гр.Търговище не позволява реализирането на инвестиционни намерения на собственика. Този вид функция се съвместява по подходящ начин със съседните територии: от изток – терен с обслужващи дейности (Т1), от север „Озеленена територия за спорт и развлечения" (Озс), от запад – поземлени имоти с идентификатори 73626.117.504, 73626.117.511, 73626.117.514, 73626.117.515, 73626.117.516 и 73626.117.536 с променено предназначение с показатели за застрояване за устройствена зона Жм1.

2. Поземлени имоти с идентификатори 73626.507.575, 73626.507.576 и 73626.507.578 с обща площ 33070 кв. м, които са урегулирани съответно като УПИ X-„за спорт и развлечения и обекти за настаняване и подслон", УПИ IX-„за общежитие" и УПИ V-„за учебно-производствен комплекс и общежитие" в кв. 67. Инвестиционното намерение на собственика на поземлените имоти е изграждане на жилищни сгради (групово застрояване), обект на образованието (детско заведение), съоръжения за масов спорт и озеленяване, в т. ч. запазване на сградата на общежитието. В имотите, разположени северно от територията, предмет на предложението, с ПУП са определени УПИ VI-„за спорт и развлечения, обекти за търговия и обществено хранене", в който се предвижда изграждане на „Ритейл парк" (търговски комплекс) и УПИ II-„за бензиностанция, газстанция, автомивка и обществено обслужване". Съсредоточаването на множество търговски и други обекти с обществени функции, заедно с близостта на младежки парк „Юкя" и наличието на бърза и удобна връзка с останалата част на града, създават ново качество на територията, като определят целесъобразността за развитие в нея и на жилищни функции. Това отразява динамика в промените на обществено-икономическите условия на пазара на недвижимите имоти. Реализацията на крупна инвестиционна инициатива, свързана с жилищно строителство, ще стимулира

стопанска активност, включително и ще допринесе за разкриване на нови работни места. Желанието на Заявителя е да промени устройственото предназначение на описаните имоти съгласно ОУП „за жилищно застрояване" с преобладаващо застрояване със средна височина до 15 м.

3. Поземлен имот с идентификатор 73626.506.719 с площ 3635 кв. м, който е урегулиран като УПИ I-„за административен и търговски обекти и обществен паркинг" в кв. 39. Инвестиционното намерение на собственика на поземленият имот е изграждане на жилищна сграда. Имотите, разположени западно и северно от територията, предмет на предложението, с ОУП са определени за жилищно застрояване със средна височина до 15 м. Поземлен имот с идентификатор 73626.508.440 с площ 1499 кв. м, който е урегулиран като УПИ II-„за търговия и обществено хранене" в кв. 7, кв. Запад-1, гр. Търговище. Инвестиционното намерение на собственика на поземлените имоти е изграждане на жилищна сграда. В имотите, разположени западно и източно от територията, предмет на предложението, с ОУП са определени за комплексно жилищно застрояване със средна височина до 15 м.

Наличие в близост до поземлените имоти на търговски сгради и обекти с обществено обслужване определят целесъобразността за определяне на новите им функции - жилищни. Това отразява динамика в промените на обществено-икономическите условия на пазара на недвижимите имоти. Реализацията на крупна инвестиционна инициатива, свързана с жилищно строителство, ще стимулира стопанска активност, включително и ще допринесе за разкриване на нови работни места. Съгласно предложението си, заявителят възнамерява при реализирането на инвестиционните си намерения да запази функцията на сега действащите търговски обекти, като предвиди нови такива в обхвата на бъдещото застрояване. Желанието на Заявителя е да промени устройственото предназначение на описаните имоти както следва: за поземлен имоти с идентификатор 73626.506.719 да се определи устройствена зона Жс; а за поземлен имоти с идентификатор 73626.508.440 да се определи устройствена зона Жк.

4. Поземлени имоти с идентификатори 73626.124.44, 73626.124.45 и 73626.124.46 с обща площ 10071 кв. м по КККР на гр.Търговище, се намират в местността „Серсема", южно от града, и представляват земеделска територия с НТП „друг вид нива", съгласно ОУП община Търговище. В непосредствена близост от север територията е застроена с вилни сгради от близкото минало. Инвестиционно намерение на собственика е да определи ново предназначение „за жилищно застрояване".

Налични са предпоставки за осигуряване не само на имотите, предмет на предложението, с ток, но и на голяма част от прилежащите имоти с оглед възможността за изграждане на БКТП на граница с поземлен имот с идентификатор 73626.124.1 (селскостопански, горски, ведомствен път). До имотите, предмет на предложението, има изграден водопровод за питейна вода от градската мрежа на ВиК Търговище. Пътят достигащ до тези имоти притежава достатъчен габарит за тяхното обслужване.

С оглед на изнесените мотиви и наличието на обществен интерес за инвестиционни инициативи, Община Търговище възнамерява да предприеме действия за изменение на Общия устройствен план на града, на основание чл. 134, ал.1, т.1 от ЗУТ. В тази връзка планираното разширение ще има следните измерения:

1. Частично създаване на жилищна зона Жс за поземлени имоти с идентификатори 73626.507.575, 73626.507.576, 73626.507.578 и 73626.506.719 с обща площ 36705 кв.м, които са урегулирани съответно като УПИ X-„за спорт и развлечения и обекти за настаняване и подслон", УПИ IX-„за общежитие" и УПИ V-„за учебно-производствен комплекс и общежитие" в кв. 67, и УПИ I-„за административен и търговски обекти и обществен паркинг" в кв. 39 с устройствени показатели на зоната

както следва: Нсгради < 15 м (5етажа), Плътност на застояване макс. 70%, Интензивност на застрояване (Кинт) – макс. 2,0, Процент на озеленяване – мин. 30%.

Частично създаване на жилищна зона Жк за поземлен имот с идентификатор 73626.508.440 с площ с площ 1499 кв. м, който е урегулиран като УПИ II-„за търговия и обществено хранене" в кв. 7, кв. Запад-1, гр. Търговище с устройствени показатели на зоната както следва: Нсгради < 15 м (5етажа), Плътност на застояване макс. 50%, Интензивност на застрояване (Кинт) – макс. 2,0, Процент на озеленяване – мин. 40%.

2. Частично създаване на жилищна зона в местността „Серсема", включена между парк „Борово око", ПИ 73626.510.443, ПИ 73626.510.444 и ПИ 73626.510.304 от север, ПИ 73626.510.431, 73626.204.741 и 73626.204.463 от североизток и поречието на река Врана от северозапад, поземлен имот 73626.204.307 – частна държавна собственост, местност „Гюрлюжек", НТП - друг вид нива от изток и проектен обходен път от юг, който ще свърже кв. Запад 2 с път от Републиканска пътна мрежа II-74 (Велики Преслав – Търговище). Изменението предвижда да бъде установена устройствена зона с номенклатура Жм1, съгласно чл. 8, ал. 2 и 5 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО. Устройствените показатели на зоната да се определят както следва: Нсгради < 7 м (2 етажа), Плътност на застояване макс.30%, Интензивност на застрояване (Кинт) – макс. 0,6, Процент на озеленяване – мин. 60%.

С оглед на това, че в определения териториален обхват попадат множество имоти с вече установено предназначение „за жилищни нужди" и факта, че прилежащите им земеделски имоти с Начина на трайно ползване – трайни насаждения и ниви не се ползват по предназначение, не е обосновано те да запазват сега определения им статут, а да придобият ролята на естествено продължение на периферната градска среда с подходящото за тези терени ниско застрояване до 7 м в условията на устройствена зона Жм1. Новопредвиденият обходен път от юг ще представлява естествена бариера на преобладаващата част от установената към този момент нова жилищна зона и оттам на урбанизираната територия на населеното място, като в същото време ще създаде и възможност за бъдещо разширение по неговата периферия. Важно е да се подчертае, че елементите на техническат инфраструктура като трасета за вода, електрификация и пътища са важен момент в развитието на зоната, затова е важно мащабите на нейното разширение да бъдат съобразени с възможностите за благоустройство на територията. Проектната зона Жм1, съгласно определения обхват, не включва поземлени имоти с достъп от местен път с недостатъчен габарит за маврериране и обръщане на МПС.

Като изключение, извън обхвата на границата на обходния проектен път на града се предвижда създаване на възможност за промяна предназначението за жилищно застрояване в обхват на ПИ, граничещи частично с общински местни пътища с идентификатори 73626.528.1210, 73626.204.243, 73626.528.1197, 73626.148.248, 73626.148.246 и части от пътища с идентификатори 73626.204.763, 73626.204.736, 73626.528.1023, 73626.148.246, 73626.157.848 и 73626.124.1. В техния обхват има изградена налична техническа инфраструктура за вода и електроенергия, което спомага за по-лесното съгласуване на инвестиционни намерения с експлоатационните дружества в този район и съответно разширение на съществуваща техническа инфраструктура. Задоволителна ширина на съществуващи пътища също дава възможност за включване в зона Жм1 на имоти, разположени в първия ред към горепосочените пътища. Точните граници на засегнатата от предлаганата промяна зона стават ясни от представеното към заданието предложение за изменение на ОУПО.

3. Територията на гр. Търговище, представляваща жилищните квартали „Запад" е със затруднена (натоварена) транспортна връзка с южната и югоизточната част на града, в която са разположени зоните за отдих и спортните терени – парк „Борово око", младежки парк „Юкя", стадион „Димитър Бурков", тенис кортове. Транспортните

връзки са бул. „Сюрен", бул. „Мисионис", ул. „Поп Сава Катрафилов", бул. „Митрополит Андрей" и др. Необходимо е да се предвиди проектен обходен път югозападно и южно от града, свързващ кв. „Запад-2" с новопредвидената жилищна зона в местността „Серсема" и път от Републиканска пътна мрежа II-74 (Велики Преслав – Търговище).

4. С проекта за изменение на ОУПО се предвижда озеленяване за частта от ПИ 73626.510.304, заключена между ПИ 73626.511.154, с НТП: за паметник на изобразителното и приложно изкуство, публична общинска собственост, ПИ 73626.204.742 (НТП: Друг вид трайно насаждение, частна собственост) и ПИ 73626.510.431 (НТП: Ниско застрояване, частна собственост). Целта е да се запази баланса на територята по отношение на озеленените площи в състава на устройствените зони към Общия устройствен план на града.

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

Целта на проекта за изменение на ОУПО Търговище е да се определи нов статут за поземлени имоти с идентификатори 73626.117.1003, 73626.507.575, 73626.507.576, 73626.507.578 и 73626.510.304 и създаване на устройствена основа за реализиране на инвестиционни намерения на заинтересованите лица. С проекта се цели да се определят жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина, разновидност Жм1, за територията в обхват: части от местност „Войнишка градина" и местност „Серсема", сключени между парк „Борово око", ПИ 73626.510.443, ПИ 73626.510.444 и ПИ 73626.510.304 от север, ПИ 73626.510.431, 73626.204.741 и 73626.204.463 от североизток и поречието на река Врана от северозапад, поземлен имот 73626.204.307 – частна държавна собственост, местност „Гюрлюжек", НТП - друг вид нива от изток и проектен обходен път от юг, свързващ кв.Запад 2 с път от Републиканска пътна мрежа II-74 (Велики Преслав – Търговище), както и поземлени имоти, граничещи с общински пътища с идентификатори 73626.528.1210, 73626.204.243, 73626.528.1197, 73626.148.248, 73626.148.246 и части от пътища с идентификатори 73626.204.763, 73626.204.736, 73626.528.1023, 73626.148.246, 73626.157.848 и 73626.124.1; жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина, Жс за поземлени имоти с идентификатори 73626.507.575, 73626.507.576, 73626.507.578 и 73626.506.719; жилищна устройствена зона с комплексно застрояване, Жк за поземлен имот с идентификатори 73626.508.440. Също така целта на проекта е предвиждане на обходен път от югозападната и южната част на града.

III. Основание за изменение на Общия устройствен план на община Търговище (ОУПО).

Във връзка с изложените мотиви за изменение на ОУПО е целесъобразно изменението на ОУПО да се извърши на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ – наличие на съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът.

IV. Въздействие на режими на 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. Изисквания към проектното решение

1. Да се допълни чл. 8, ал. 2 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО с необходимото съдържание. Изменението на ОУПО в обхвата на поземлен имот с идентификатор 73626.117.1003 и поземлени имоти, находящи се в от местност „Войнишка градина“ и местност „Серсема”, включени между парк „Борово око“, ПИ 73626.510.443, ПИ 73626.510.444 и ПИ 73626.510.304 от север, ПИ 73626.510.431, 73626.204.741 и 73626.204.463 от североизток и поречието на река Врана от северозапад, поземлен имот 73626.204.307 – частна държавна собственост, местност „Гюрлюжек”, НТП - друг вид нива от изток и проектен обходен път от юг, свързващ кв.Запад 2 с път от Републиканска пътна мрежа II-74 (Велики Преслав – Търговище), както и поземлени имоти, граничещи с общински пътища с идентификатори 73626.528.1210, 73626.204.243, 73626.528.1197, 73626.148.248, 73626.148.246 и части от пътища с идентификатори 73626.204.763, 73626.204.736, 73626.528.1023, 73626.148.246, 73626.157.848 и 73626.124.1 да установи устройствена зона Жм1, съгласно чл. 8, ал. 2 и 5 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО.

2. Изменението на ОУПО в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 73626.507.575, 73626.507.576, 73626.507.578 и 73626.506.719 да установи устройствена зона Жс, съгласно чл. 8, ал. 3 и 5 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО.

3. Изменението на ОУПО в обхвата на поземлен имот с идентификатор 73626.508.440 да установи устройствена зона Жк, съгласно чл. 8, ал. 4 и ал. 5 от Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО.

4. Да се предвиди обходен път от югозападната и южната част на града, като трасето да се проектира през общински и държавни поземлени имоти при спазване на изискванията за проектиране на пътища.

VI. Изисквания към проектната документация

Графичните и текстови материали на проекта за изменение на ОУПО да се изработят съгласно Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените планове.

Проектът за частично изменение на ОУПО да съдържа следното:

- графична част, включваща:
  - Извадка от опорния план в М 1:25000 към одобрения ОУПО с достатъчен обхват, изясняващ местоположението на имотите с предложение за изменение на опорния план, отразяващ настоящата конфигурация и предназначение на поземлените имоти;
  - Извадка от действащия ОУПО с предложение за изменение в М 1:25000;
  - Извадка от „Устройствено зониране на град Търговище“ към действащия ОУПО с предложение за изменение в М 1:10000.
- обяснителна записка.

VIII. Етапи за изработване

Проектът за частично изменение на ОУПО да бъде изработен в една фаза – окончателен проект.

Приложения:

Извадки от ОУП на община Търговище и предложения за изменение на ОУПО Търговище.

Съгласно Решение №14 по Протокол №5/29.02.2024