БУЛПЛАН ® ООД
Компания за градоустройствено планиране, инвестиционни проучвания и информационни технологии

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

З А Д А Н И Е
ЗА
ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ ЗА ЧАСТ ОТ ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОЛЯМО НОВО -
Поземлени имоти с идентификатори 15895.22.506; 15895.22.507; 15895.22.508; 15895.22.509; 15895.22.510; 15895.22.511; 15895.22.512; 15895.22.513 и 15895.22.514

Обект: Производствено - складов обект за съхранение на оръжие, боеприпаси, взривни вещества и пиротехнически изделия – ЕМКО, в землището на с. Голямо ново, общ. Търговище

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА РАБОТОСПОСОБНОСТ
арх. ПЕТЯ М МИЛАНОВА
Рег.
2024г. подпис

Изготвил:

арх. Петя Миланова

Управител на
БУЛПЛАН ООД:

инж. Анна Владова

февруари 2024 г.

I. Териториален обхват и съществуващо положение.

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.).

В землището на с. Голямо Ново, северозападно от него, извън урбанизираната територия, на границата с община Попово, област Търговище, в горска територия е разположена складова база за съхранение на оръжие, боеприпаси и взривни материали. Складовата база е разположена в група поземлени имоти държавна частна собственост. (виж Приложение № 1 – скици на поземлените имоти, издадени от АГКК и Приложение №2 - Акт за частна държавна собственост №4584/11.02.2016 г.).

ПИ с идентификатор	Площ (кв.м)	Вид територия	Начин на трайно ползване	Вид собственост
15895.22.506	7 130.00	горска	за селскостоп, горски, ведомствен път	държавна частна
15895.22.507	7 089.00	горска	за селскостоп, горски, ведомствен път	държавна частна
15895.22.508	12 334.00	горска	за селскостоп, горски, ведомствен път	държавна частна
15895.22.509	11 823.00	горска	за селскостоп, горски, ведомствен път	държавна частна
15895.22.510	9 509.00	горска	за селскостоп, горски, ведомствен път	държавна частна
15895.22.511	867 146.00	горска	друг вид дървопроизводителна гора	държавна частна
15895.22.512	135 046.00	горска	друг вид дървопроизводителна гора	държавна частна
15895.22.513	246 143.00	горска	друг вид дървопроизводителна гора	държавна частна
15895.22.514	178 718.00	горска	друг вид дървопроизводителна гора	държавна частна
ОБЩО	**1 474 938.00**			

През 2016 год. Министерство на отбраната, поради отпаднала необходимост, е продало сградния фонд на складовата база на ЕМКО ООД (Приложение № 3 - договор за покупко-продажба на недвижим имот - частна държавна собственост в управление на Министерството на отбраната № ВЧ-42-34/29.12.2016 г.). Складовата база е изградена от Министерство на отбраната в горска територия през 60-те години на миналия век при

спазване на всички нормативни изисквания за строителство на обекти за съхранение на оръжие, боеприпаси, взривни вещества и пиротехнически средства.

Складовата база се състои от 40 броя едноетажни масивни постройки с обща застроена площ 13965,00 кв.м, от тях 26 бр. складове и 14 бр. помощни сгради. Сградите са отразени в кадастралната карта с кадастрални регистри (КККР) на землището на с. Голямо ново, одобрена със заповед № РД-18-36/29.06.2017 г. на изпълнителен директор на АГКК, като самостоятелни обекти в ПИ с идент. 15895.22.511, 15895.22.512, 15895.22.513 и 15895.22.514.

Складовата база е разположена в пресечена местност с гъста гора.

През територията – предмет на частичното изменение на ОУПО в посока север-юг преминава дере. В имот с идентификатор 15895.22.513 се намира закрит бетонов каптаж, в който се събират подпочвените води и водите от дерето.

На територията на складовата база има изградено водохранилище за противопожарни нужди, за което има подадени документи до Басейнова дирекция за регистрация.

Транспортният достъп до складовата база се осъществява от юг и югоизток по селскостопански път общинска публична собственост - отклонение от общински път TGV 1172 /II-51, Попово – Дралфа/ - Голямо Ново – II-51/, и по местен път - общинска публична собственост, преминаващ през западната част на селото.

Южно от територията – предмет на частичното изменение на ОУПО и южно от селото преминава жп линия 1-ва категория София - Горна Оряховица – Варна. Успоредно на жп линията преминава второкласен път от Републиканската пътна мрежа 51 Бяла – Копривец – о.п. Попово – Дралфа – о.п. Лозница – Мировец – (о.п. Разград – о.п. Шумен).

Складовата база е захранена с довеждащ електропровод 20 kV до съществуващ трафопост.

Базата е оградена с изделие тип „кльон 55“ (бетонни колове, бодлива тел и мрежа) и е охранявана денонощно.

Изградена е инженерна инфраструктура, състояща се от:

- вътрешни асфалтобетонови пътища с необходимите обръщачи, площадки и рампи за товаро-разтоварни дейности, осигуряваща достъп до всяка сграда;

- улично осветление;

- 8 резервоара с обем 15куб.м. и 5 резервоара с обем 45-50 куб.м вода;

- резервоар ГСМ 25 куб.м (горивосмазочни материали);

- водопровод;

- котелна централа и топлопровод;

- трафопост с машини и съоръжения, подземни кабели Нн, външни ел. разпределителни касети и табла, гръмоотводна инсталация, силнотокови и слаботокови инсталации за охрана и наблюдение на сградите;

- подпорни стени.

Изградена е и противопожарна инсталация, покриваща нуждите за този вид дейности.

Във връзка с промяна на собствеността на складовата база и заявени инвестиционни намерения е постъпило искане от собственика на сградите, разположени в поземлени имоти с идентификатори 15895.22.506, 15895.22.507, 15895.22.508, 15895.22.509, 15895.22.510, 15895.22.511, 15895.22.512, 15895.22.513 и 15895.22.514 по КККР на с. Голямо Ново, м. „Кале пунар", община Търговище за провеждане на процедура за частично изменение на действащия Общ устройствен план на общината.

2. Предвиждания на действащия ОУПО

В ОУП на Община Търговище за територията обекта на ЧИОУПО е запазен начинът на трайно ползване на поземлените имоти – дървопроизводителни горски площи, съгласно карта на възстановената собственост (КВС), ползвана за основа за изработване на ОУПО.

Урбанизация в тези имоти не е предвидена.

3. Мотиви за необходимостта от изготвяне на проект за частично изменение на Общия устройствен план на община Търговище, област Търговище

ОУП на Община Търговище е изработен на база КВС за землището на с. Голямо Ново, в която не е отразено наличието на складова база за съхранение на оръжие, боеприпаси и взривни материали на Министерство на отбраната.

През 2017 год. е одобрена кадастрална карта с кадастрални регистри за землището на с. Голямо Ново, в която са отразени съществуващите сгради от складовата база, частна собственост, както и изменение в конфигурацията на поземлените имоти. Това налага и изменение на опорния план към ОУПО – виж схема №1 „Предложение за изменение на опорен план към Общ устройствен план на община Търговище, одобрен с решение № 2 по протокол № 25 от 27.07.2017 г. на Общински съвет – Търговище".

ЕМКО ООД е с предмет на дейност „производство и търговия с продукти, свързани с отбраната". Дейността на дружеството подлежи на лицензионен (разрешителен) режим, регулиран от Междуведомствената комисия за експортен контрол и неразпространение на оръжията за масово унищожение към Министерството на икономиката, и на разрешителен режим контролиран от Министерството на вътрешните работи.

ЕМКО ООД е включено в раздел V – сектор „Икономика", т. 2.4. в Списъка на стратегическите обекти и дейности от значение за националната сигурност в Постановление № 181 на МС от 20.07.2009 г. за определяне на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност. ЕМКО ООД е включено и в Списъка на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност, одобрен с Постановление на МС № 48 от 16.03.2016 г. (Д.В. бр.22 от 2016 г.).

Инвестиционното намерение на ЕМКО ООД е да се запази и разшири функцията на складова база за съхранение на оръжие, боеприпаси и взривни материали. Да се изградят допълнително производствени помещения ремонт на дървени опаковки и нови складове на мястото разрушени такива, спазвайки законовите изисквания за производство и съхранение на оръжия, боеприпаси, взривни вещества и пиротехнически изделия (ОБВВПИ).

В последните години, във връзка с усложнената международна обстановка, приетия на 20 юли 2023 г. Регламент 2023/1525 на Европейския парламент и на Съвета в подкрепа на производството на боеприпаси (ASAP), ЕМКО ООД значително увеличи производството на боеприпаси и инвестира в строителство на нови цехове и складове, покупка на машини и съоръжение с цел увеличение на производствените мощности и разработка на нови изделия. Фирмата предвижда разширяване на базата си в землището на с. Голямо Ново.

За реализиране на инвестиционното намерение е необходимо изготвяне на проект за частичнто изменение на ОУПО, ПУП-ПЗ и процедури по промяна предназначението на

поземлените имоти от горски територии в такива за промишлено-складови дейности. Такива са и указанията на Министерство на земеделието и храните, дадени с писмо № 03-493 от 12.09.2023 г. (Приложение №4).

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

Целта на проекта за частично изменение на ОУПО Търговище е да се определи устройствен статут за ПИ с идентификатори 15895.22.506, 15895.22.507, 15895.22.508, 15895.22.509, 15895.22.510, 15895.22.511, 15895.22.512, 15895.22.513 и 15895.22.514 по КККР на с. Голямо Ново, като същите се обособят в самостоятелеи терен със специално предназначение (Т7) и по този начин се създадат условия за реализация на инвестиционното намерение.

5. Основание за изменение на ОУПО Търговище

Във връзка с усложнената международна обстановка новият собственик на складова база за съхранение на оръжие, боеприпаси и взривни материали предвижда нейната реконструкция и изграждане на нови производствени сгради и складове.

Едновременно с това, при изработване на ОУПО е използвана карта на възстановената собственост, в която не е отразена складовата база.

За реализацията на инвестиционното намерение на собственика на складовата база се прилагат разпоредбите на чл. 134, ал. 1, т. 1 и т. 5 от ЗУТ:

„Влезлите в сила общи устройствени планове могат да се изменят, когато:

1. (изм. - ДВ, бр. 25 от 2019 г.) настъпят съществени промени в обществено-икономическите или устройствените условия, при които е бил съставен планът;

.....

5. (нова - ДВ, бр. 106 от 2006 г., в сила от 28.01.2007 г.) се констатира явна фактическа грешка, имаща значение за предвижданията на плана.

.....“.

6. 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.

На територията – предмет на частичното изменение на ОУПО Търговище няма регистрирани свлачища.

7. Изисквания към проектното решение

Предвид факта, че собственикът на сградите е включен в Списъка на стратегическите обекти и дейности, които са от значение за националната сигурност, проектът за частично изменение на ОУПО в обхвата на поземлени имоти с идентификатори 15895.22.506, 15895.22.507, 15895.22.508, 15895.22.509, 15895.22.510, 15895.22.511, 15895.22.512, 15895.22.513 и 15895.22.514 по КККР на с. Голямо Ново, община Търговище да установи обособен самостоятелеи терен със специално предназначение (Т7).

Съгласно Правилата и нормативите за прилагане на ОУПО Търговище, чл.34, поземлените имоти с обекти със специално предназначение, означени с Т7, се устройват в съответствие с разпоредбите на специалното законодателство.

Самостоятелните терени със специално предназначение се застрояват при спазване на следните нормативи:

Наименование на устройствената зоната	Код	Макс. Плътност на застр. (%)	Макс. Кинт	Мин. озел. площ (%)	Н макс. (етажи)	Други правила и бележки
Самостоятелен терен със специално предназначение	Т7	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.

Проектът за частично изменение на ОУПО Търговище да постави изисквания към последващо подробно устройствено планиране и инвестиционно проектиране, свързани с изискванията на разпоредбите на Глава седма от ЗООС и Наредба № РД-02-20-1 от 19

януари 2017 г. за планиране и проектиране на строежи, предназначени за производство, съхранение и търговия на оръжия, боеприпаси, взривни вещества и пиротехнически изделия.

Предложението за частично изменение на ОУПО е показан на схема № 2 „Предложение за частично изменение на ОУПО" в М 1:25000.

8. Изисквания към проектната документация

Графичните и текстови материали на проекта за изменение на ОУПО да се изработи 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 проект за изменение на опорния план, отразяващ актуалната кадастрална карта с кадастрални регистри;
  - Извадка от действащия ОУПО с проект за изменение в М 1:25000;
- текстова част - обяснителна записка, в т.ч. Баланс на територията.

9. Етапи за изработване

Проектът за частично изменение на ОУПО да бъде изработен еднофазно.

Приложения:

Приложение № 1 – скици на поземлените имоти, издадени от АГКК

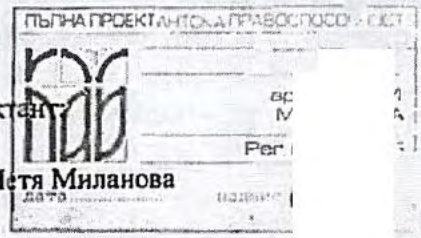
Приложение № 2 - Акт за частна държавна собственост №4584/11.02.2016 г.

Приложение № 3 - Договор за покупко-продажба на недвижим имот № ВЧ-42-34/29.12.2016 г. - частна държавна собственост в управление на Министерството на отбраната.

Приложение № 4 – Писмо на Министерство на земеделието и храните № 03-493

Схема № 1 - Предложение за частично изменение на опорния план към ОУПО Търговище – схема в М 1:25000

Схема № 2 - Предложение за частично изменение на ОУПО Търговище – схема в М 1:25000



Проектант:

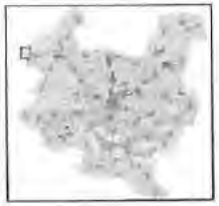
арх. Петя Миланова

Съгласно Решение №: 13 по Протокол №: 6/28.03.2024 г.

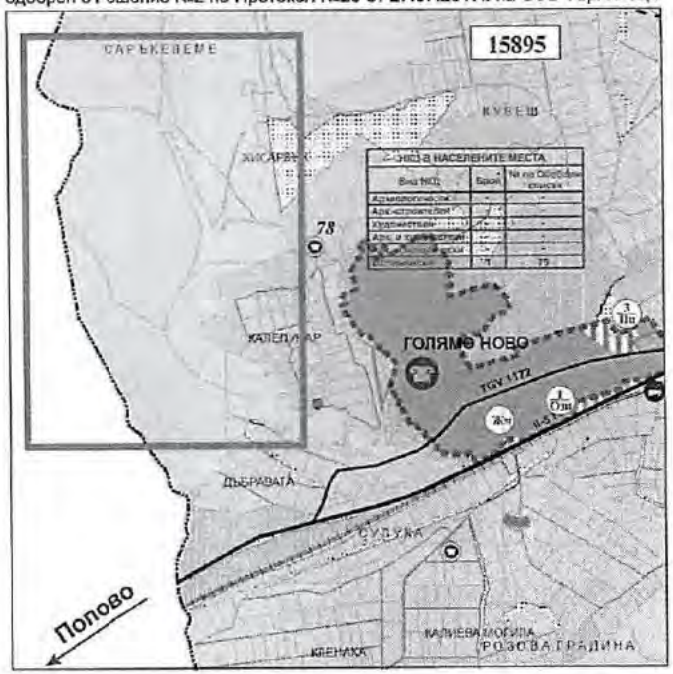
ЗАДАНИЕ

ЗА ЧАСТИЧНО ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ ЗА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 15895.22.506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513 И 514 В ЗЕМЛИЩЕТО НА С. ГОЛЯМО НОВО

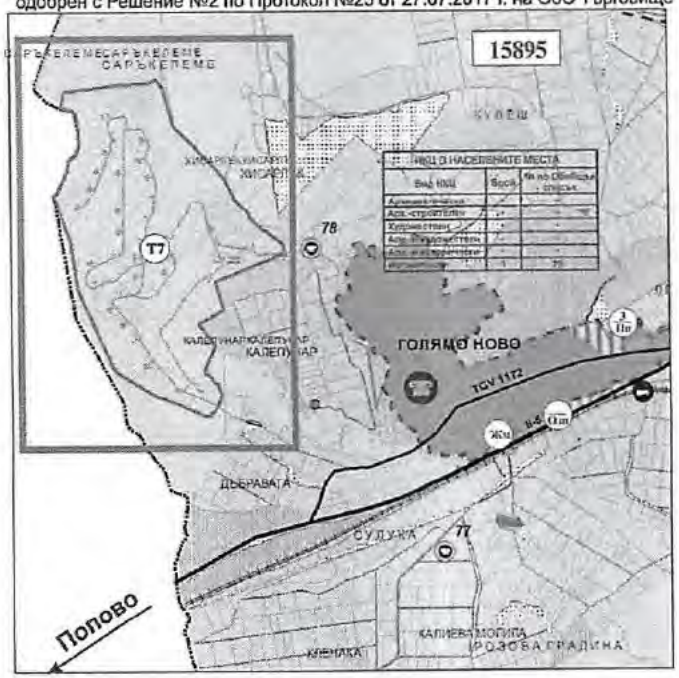
М 1:25000 - Приложение №2



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



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



ТЕРИТОРИИ И ТЕРЕНИ СПОРЕД НАЧИНА НА ТРАЙНО ПОЛЗВАНЕ СЪГЛАСНО КККР

Земеделски територии
- Ниви
- Трайни насаждения / изоставени трайни насаждения
- Ливади, пасища, мери

Горски територии
- Други горски територии

Урбанизирани територии
- Жилищни територии
- Други урбанизирани територии

Терени със самостоятелен устройствен режим
- Терен със специално предназначение (Т7)

Граници
- Общинска граница
- Граница на населено място
- Недвижими културни ценности извън населени места

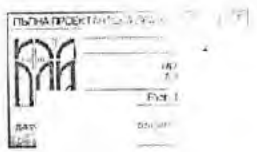
Транспортна инфраструктура
- II-ри клас
- Общински пътища
- Полски и горски пътища
- Жп линии
- Жп гари и спирки

УСТРОЙСТВЕНИ ЗОНИ

Жилищна зона с преобладаващо застрояване с малка височина (Жм)
Устройва се съгласно чл.чл.17 и 18 от Наредба 7/МРРБ. Пзастр 60%; Кинт 1,2; Позел 40%; височина 10 (3ет)

Предимно производствена зона (Пп)
Устройва се съгласно чл.25 от Наредба 7/МРРБ. Пзастр 80%; Кинт 2,4; Позел 20%; височина 15 (3ет)

Изолационно озеленяване (Ози)
Устройва се между урбанизирани територии за обитаване и такива за производствени и животновъдни дейности, както и покрай участъци на РПМ, прилежащи на населени места



БУЛПЛАНОСД
Дружество за устройствено планиране и информационни технологии

Ръководител на екипа арх. Петя Миланова
Управител инж. Анна Владова

февруари 2024 год.

Съгласно Решение №13 по Протокол №6/28.03.2024 г.