



БУЛПЛАН®



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

# ЗАДАНИЕ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОБЩИЯ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ

Изготвил:

арх. Димитър Костов

Управител на  
БУЛПЛАН ООД:

инж. Анна Влагова

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ	
	арх. ДИМИТЪР И КОСТОВ
	Per № 010
	дата 01.2022

януари 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“ (Виж Приложение № 3).

Инвестиционното намерение на собственика на имотите за изграждане на гробищен парк е отпаднало. Пред вид актуалната общественно-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. За имота и изготвен геоложки доклад „Инженерно-геоложки и хидрогеоложки условия“.

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 общественно обслужваща и производствено-складова зона (107/Соп).

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, вкл. на територията южно от ул. „Никола Маринов“, предвидена в ОУПО за неговото разширение.

Хидрогеоложките условия в обхвата на предметния имот и на прилежащата на гробищния парк територия определят като по-подходящи за разширението му имотите (с НТП по КККР „друг вид нива“), разположени южно от улицата и източно от парка да проектния източен обход на града. Предлага се обхватът на разширението да стане в прилежащите части от имоти, разположени между парка и проектния източен обход на града (ПИ с идентификатори 73626.38.10; 11; 363; 364; 25; 13 и 73626.43.4; 5; 6; 7; 8; 17; 18).

Във функционално отношение – с оглед удобството на гражданите, както и за поддържането и обслужването на гробищния парк, създаването на нови площи за извършване на погребения е по-добре да бъде в непосредствено съседство със съществуващия парк.

Отпадането на частната инвестиционна инициатива за изграждането на гробищен парк, както и намеренията на общината за процедиране на бъдещо разширение на съществуващия гробищен парк, представлява по същество промяна в устройствените условия, при които е създаден ОУПО.

Териториалният обхват на изменението на ОУПО Търговище е отразен в графичен вид в приложените схеми „Предложение за изменение“ (виж Приложение № 1 и Приложение № 2).

## **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**

Утежнената социално-икономическа обстановка в страната, вкл. актуалните инфлационни процеси, са наложили промяна в инвестиционните намерения на частния собственик, с оглед създаване на възможност за развитие на стопанска дейност и създаване на нови работни места. Общият устройствен план отразява устройствения статут на имотите (за гробищен парк) към момента на изработването му

Едновременно с това, темповете за усвояване на терените за гробища налагат осигуряване на устройствени условия за териториално разширение на гробищния парк (виж т.І).

Във връзка с изложеното е целесъобразно изменение на ОУПО на основание чл. 134, ал. 1, т. 1 от ЗУТ.

За реализацията на инвестиционното намерение на собственика се прилага разпоредбата на чл. 134, ал. 3 от ЗУТ:

„.....

(3) Когато изменението на подробния устройствен план налага и изменение на действащ общ устройствен план, първо се изменя общият устройствен план. Органът по чл. 124, който разрешава изработването на проекта за изменение на общия устройствен план, може да допусне двата плана да се изменят едновременно при условията и по реда за съответния план, предвидени в закона, като изменението на подробния устройствен план се одобрява след одобряване изменението на общия устройствен план,....“

### **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 наследство, съгласно Закона за културното наследство.

### **V. Изисквания към проектното решение**

Изменението на ОУПО в обхвата на имотите да установи устройствена зона Пп. Теренът със собствен устройствен режим Т6 (за озеленяване със специфично



предназначение - гробищен парк) да се разшири в източна посока, като обхване прилежащите части от имоти, разположени между парка и проектния източен обход на града (ПИ с идентификатори 73626.38.10; 11; 363; 364; 25; 13 и 73626.43.4; 5; 6; 7; 8; 17; 18).

Виж приложените схеми „Предложение за изменение“ в М 1:25000 и 1:10000 (виж Приложение №1).

#### **VI. 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 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 зонироване на град Търговище“ към действащия ОУПО с проект за изменение в М 1:10000.

- обяснителна записка.

#### **VIII. Етапи за изработване**

Проектът за частично изменение на ОУПО да бъде изработен еднофазно.

#### **Приложения:**

Приложение № 1 – Предложение за изменение на ОУПО Търговище – схема в М 1:25000

Приложение № 2 – Предложение за изменение на ОУПО Търговище – схема в М 1:10000

Приложение № 3 – Скица на поземлени имоти с идентификатори 73626.33.92 и 93



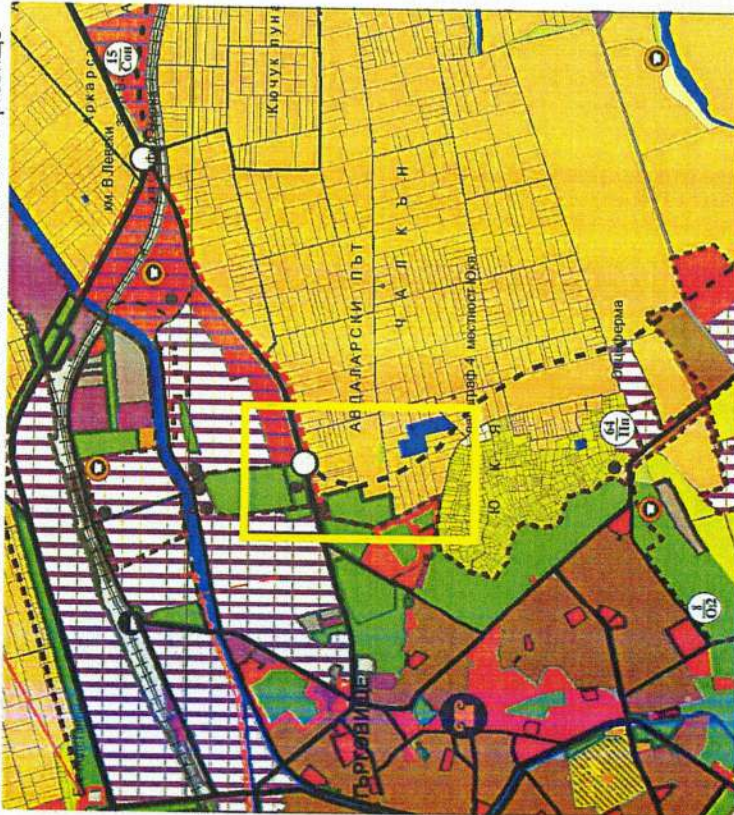
# ЗАДАНИЕ

## ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ ЗА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 73626.33.92 И 72626.33.93 (СТАР 73727.33.8) В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ТЪРГОВИЩЕ М 1:25000 - Приложение №1

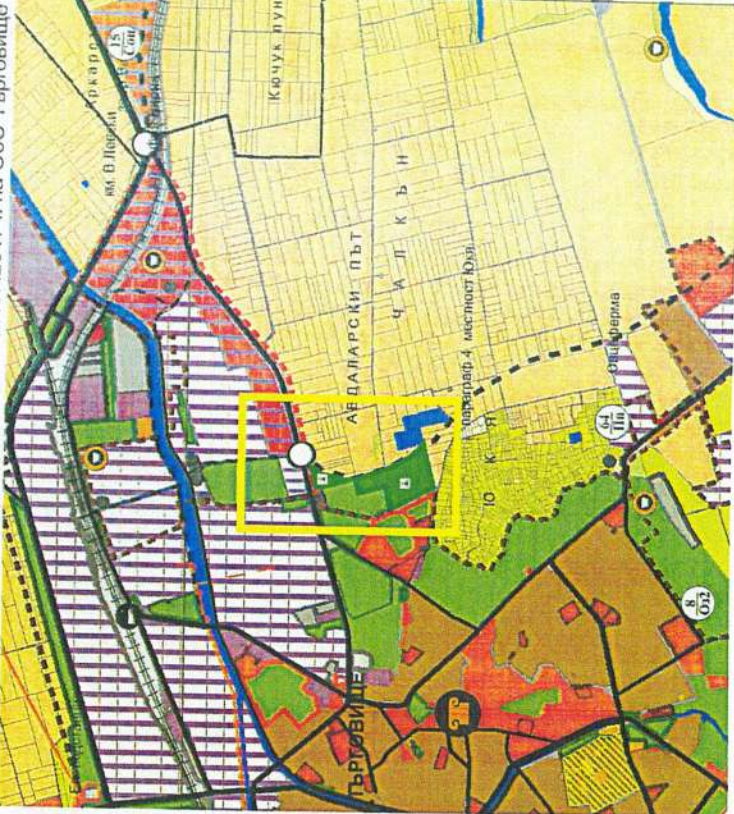


ИЗВАДКА ОТ

ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ТЪРГОВИЩЕ,  
одобрен с Решение №25 от 27.07.2017г. на ОбС Търговище



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



Устройствени зони (за територията в границите на гр. Търговище виж схема „Устройство зонирване“ в М 1:10000)

- Смесена обществено обслужваща и производствено-складова зона (Соп)**  
Предназначена е за изграждане на малки и средни предприятия за незамърсяващи производства, обекти на логистиката и на обслужването. Нормативи за застрояване: Пзастр 60%; Кинт 1,8; Позел 40%; височина 15(3ет). Н не се отнася за съоръжения.
- 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)**  
Озеленени територии за широко обществено ползване в и извън населени места (Оз1 и Оз2). Устройват се съгласно чл.32 от Наредба 7.
- Гробище съществуващо / разширение**
- Републикански път съществуващ / нов**
- Нови пътни възли**
- Граница на населено място съществуваща / проектна**
- Ниви**
- Трайни насаждения**



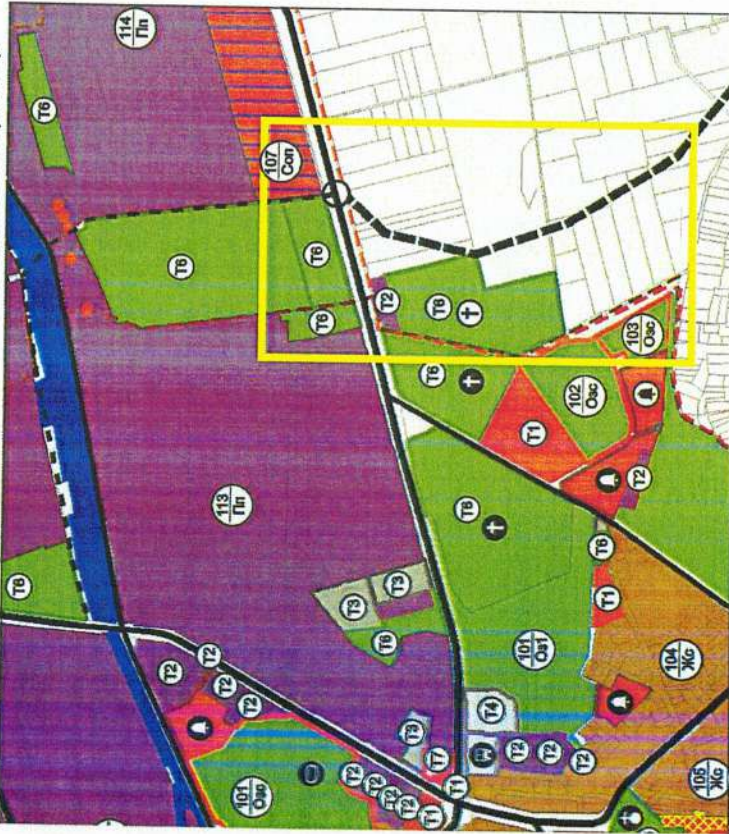
# ЗАДАНИЕ

## ЗА ИЗМЕНЕНИЕ НА ОУПО ТЪРГОВИЩЕ ЗА ПОЗЕМЛЕНИ ИМОТИ С ИДЕНТИФИКАТОРИ 73626.33.92 И 72626.33.93 (СТАР 73727.33.8) В ЗЕМЛИЩЕТО НА ГР. ТЪРГОВИЩЕ М 1:10000 - Приложение №2

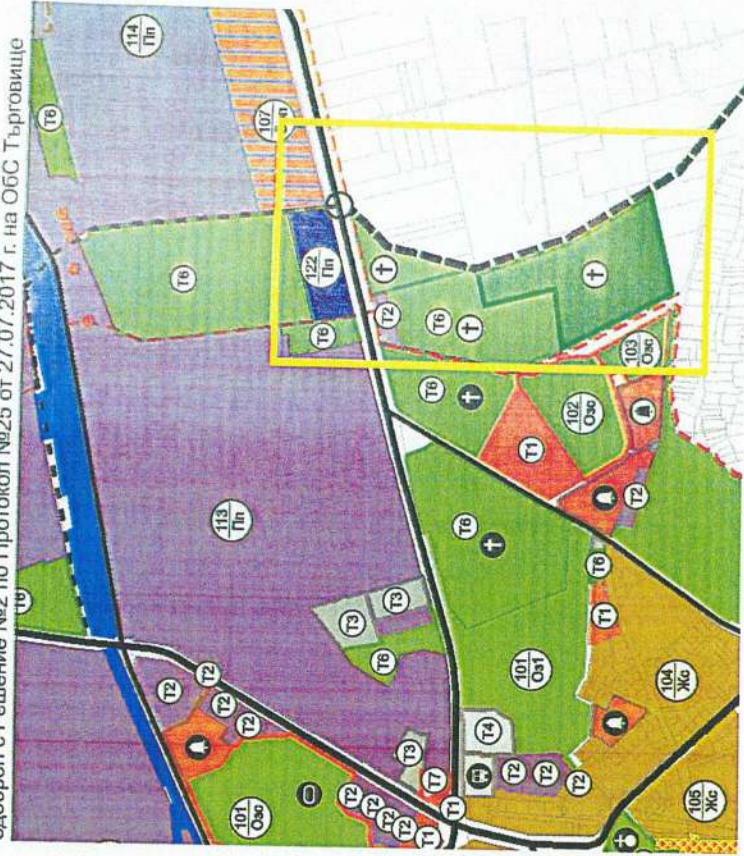


ИЗВАДКА ОТ

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 27.07.2017 г. 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; Пазстр 70%; Кинт 2,0;  
Позел 30%; височина 15(Зет)
- **Предимно производствена зона (Пп)**  
Устройва се съгласно чл.25 от Наредба №7. Включва и инфраструктура,  
обслужваща селското стопанство.  
Нормативи за застрояване: Пазстр 80%; Кинт 2,4; Позел 20%; височина 15(Зет)
- **Терен за производствено-складова дейност (Т2)**
- **Терен за озеленяване - за широко обществено ползване и със специфично предназначение (Т6)**
- **Грибищен парк съществуващ / проектен**



Смесена обществено обслужваща и производствено-складова зона (Соп)

Допуска се изграждането на малки и средни предприятия за незаемърсаящи производства и занаятчийски работилници, офис-сгради; обекти на деловото и търговско обслужване, пасажерски хотели, тържища; обекти на логистиката и транспорта, в т.ч.обществени паркинг-гаражи. Нормативи за застрояване: Пазстр 60%; Кинт 1,8; Позел 30%; височина 15(Зет)



Н не се отнася за съоръжения

Републикански път съществуващ / нов

Нови пътни възли

Трасе от първостепенната улична мрежа

съществуващо / ново

Граница на населено място

съществуваща / проектна



Компания за устройствено  
планиране и информационни  
технологии  
БУЛПЛАНООД  
МО. 0601. 2018 СГЛ.СБ. 139.000000  
Ръководител на екипа арх. Димитър Костов;  
инж. Анна Владова;  
Управлятел  
НОВЕМБРИ 2021 ГОД