



# Община Велико Търново

## О Б Я В А

### ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

На основание чл.127, ал.1 от ЗУТ

### ОРГАНИЗИРА

Обществено обсъждане във връзка с изготвен ЧИ на ОУП на Община Велико Търново за

ПИ с идентификатор №10447.34.35 по КККР на гр. Велико Търново

във връзка с предстоящо проектиране и изграждане на Детска градина - кв.“Картала“, гр. Велико Търново.

Общественото обсъждане ще се проведе в Община Велико Търново /голяма зала/ на 26.07.2022 г. от 10.00 до 12.00 часа.

офис: "ВизАрхНТ" ЕООД  
гр. Велико Търново-5000  
пл. "Марно поле"31

тел: 062/650810  
GSM 0878/335478/0878/336435  
email arh\_georgiev@abv.bg

**Обект:**.....ЧУ на ОУТ на Община Велико Търново  
за ПИ с идентификатор 10447.34.35 по КККР "за  
нискоетажно жилищно застрояване" - /Жм/;

**Част:**.....ЧУ на ОУТО;

**Населено място:**.....гр. Велико Търново,  
Община Велико Търново, Област Велико Търново;

**Възложител:**.....Община - гр. Велико Търново

## Обяснителна Записка

Настоящият проект за ЧУ на ОУТ на Община Велико Търново за ПИ с идентификатор 10447.34.35 по КККР "за нискоетажно жилищно застрояване" - /Жм/; гр. Велико Търново, Община Велико Търново, Област Велико Търново е изготвено по задание на Община Велико Търново.

ПИ с идентификатор 10447.34.35 по КККР на гр. Велико Търново е разположен непосредствено до регулационните граници на гр. Велико Търново между две застроени части /от запад и от изток/ на урбанизираната територия на населеното място – територията на бившето Сержантско училище и жк „Картала“. От юг имотът граничи с приложена и реализирана улична регулация – транспортна връзка между два жилищни квартала на гр. Велико Търново. Имотът представлява новоурбанизирана територия, включително и съгласно предвижданията на влезлия в сила Общ устройствен план на гр. Велико Търново.

С Решение №120/07.03.2022 г. на Министерски съвет на Република България ПИ с идентификатор: 10447.34.35 е с площ – 29 300 кв.м /двадесет и девет хиляди и триста квадратни метра/, с начин на трайно ползване – поземлен имот с недефиниран начин на трайно ползване, прехвърлен безвъзмездно в собственост на Община Велико Търново с АЧДС №5319/24.03.2021 г.

Съгласно одобрения ОУП на Община Велико Търново, ПИ с идентификатор 10447.34.35 попада в обхвата на устройствена зона „Жм1“ с градоустройствени показатели:

1. Максимална Плътност на застрояване (П застр.) - 40% ;
2. Максимална Интензивност на застрояване (К инт.) – 0,8 ;
3. Минимална Озеленена площ (П озел.) – 60 %;

В Решение №507 от Протокол № 34 от заседание на Общински съвет, проведено на 31.01.2013 година, с който се одобрява Общия устройствен план на Община Велико Търново в окончателният си проект, се ограничава обхвата на зоните Жм1 и Жм2 само за имоти със сменено предназначение и одобрени подробни устройствени планове преди влизането в сила на новия Общ устройствен план. Това ограничение е наложено с цел опазване на залесените горски територии северно от гр. Велико Търново.

Територията, в която попада ПИ с идентификатор 10447.34.35, не притежава характеристиките на залесени територии, собствеността не е променяна и към настоящият момент е общинска публична, тази територия никога не е била залесявана, както и не е принадлежала към горските територии, не е изготвян предходен ПУП–ПРЗ и не е налице такава процедура. Сходни територии по характеристики с описания по-горе имот, извън споменатите изключения, са включени в обхвата на устройствена зона „Жм“, с градостроителни показатели според разпоредбите на Наредба №7 за Правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Предвид горното, е налице явна фактическа грешка в така одобрения ОУП на Община Велико Търново, по отношение на вида устройствена зона, в която попада ПИ с идентификатор 10447.34.35, като вместо в „Жм“, е обозначен в обхвата на „Жм1“.

С оглед на гореизложеното за реализиране на мероприятията с публичен характер – детска градина, детски площадки, зона за спорт и рекреация, техническа инфраструктура – обслужващи улици и паркинг и др., е изготвен проект за изменение на ОУПО за осигуряване на ползването на територията по предназначение при спазване на изискванията на ЗУП, Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и Наредба №8 / 14 юни 2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове.

ПИ с идентификатор 10447.34.35 по КК и КР на гр.Велико Търново се намира извън строителните граници на гр. Велико

Търново. За имота са приложими предвижданията на Общия устройствен план на Община Велико Търново (ОУП) заедно с „Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Велико Търново“ (ПНПОУПОВП), одобрени с Решение №507 от протокол №34, от проведено заседание на Великотърновски общински съвет на 31.01.2013г. на Общински съвет Велико Търново, след изменението на ОУП.

В урегулираните поземлени имоти, попадащи в устройствена зона „ЖМ“ се допуска застрояване при спазване на следните устройствени параметри :

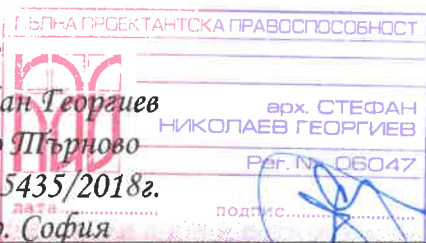
1. Максимална Плътност на застрояване (П застр.) - 60% ;
2. Максимална Интензивност на застрояване (К инт.) - 1,2 ;
3. Минимална Озеленена площ (П озел.) - 40%, като една трета от необходимата озеленена площ, трябва да бъде осигурена с дървесна растителност.

Жилищни зони с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност (ЖМ) - Наредба №7			
Максимална височина:	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Минимална озеленена площ в %
3 ет.; ≤ 10 м.	60 %	1,2	40%

С изготвения ЧИ на ОУП на Община Велико Търново не се нарушава баланса на територията за устройствена зона „ЖМ“ - нискоетажно жилищно застрояване.

**Проект:**

Арх. Стефан Георгиев  
Гр. Велико Търново  
Диплом: 45435/2018г.  
УАСГ – гр. София



Юни 2022 година

Арх. Николай Георгиев  
Гр. Велико Търново  
Диплом: А-85; 003930  
ВАС – гр. София



**УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА НА ТЕРИТОРИЯТА НА  
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО-2022 г.**

Код -Класификатор за начина на трайно ползване на поземлените имоти	Начин на трайно ползване	В. Търново
		5
<b>Код /вид територия/- з</b>	<b>Населено място</b>	<b>11521.24</b>
1000	Ниско застрояване (до 10 м)	855.746
1010	Средно застрояване (от 10 до 15 м)	34.732
1020	Високо застрояване (над 15 м)	30.153
1030	Комплексно застрояване	936.908
1040	Незастроен имот за жилищни нужди	24.347
1050	За друг вид застрояване	2048.233
1100	За обект комплекс за здравеопазване	74.162
1110	За обект комплекс за образование	120.214
1120	За обект комплекс за култура и изкуство	0.835
1130	За обект комплекс за социални грижи	10.969
1140	За административна сграда комплекс	8.53
1150	За обект за детско заведение	8.833
1160	За търговски обект, комплекс	82.142
1170	За обект комплекс за битово обслужване	1.679
1180	За обект комплекс за научна и проектантска дейност	3.215
1190	За култова религиозна сграда, комплекс	6.907
1200	Незастроен имот за обществена сграда, комплекс	22.635
1210	За друг обществен обект, комплекс	1635.917
1300	Обществен селищен парк, градина	229.221
1310	Обществен извънселищен парк, горски парк	531.767
1350	Гробищен парк	197.59
1360	За защитно и изолационно озеленяване	3.471
1370	За друг вид озеленени площи	258.219
1420	Спортно игрище	92.035
1490	Незастроен имот за спортен обект	15.118
1500	За други видове спорт	2.182
1600	За вилна сграда/вилна зона/	
1630	За туристическа база, хижа	10.226
1650	За курортен хотел, почивен дом	0.339
1660	За къмпинг, мотел	2.066
1700	За електроенергийното производство	16.539
1710	За топлоенергийното производство	41.341
1720	За друго производство на продукта от нефт,въглища,газ,шисти	1.682
1730	За черната и цветната металургия	3.503
1740	За машиностроителната и машиннообработващата промишленост	21.967
1760	За дърводобивната и дървообработващата промишленост	142.427

**УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА НА ТЕРИТОРИЯТА НА  
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО-2022 г.**

Код -Класификатор за начина на трайно ползване на поземлените имоти	Начин на трайно ползване	В. Търново
		5
<b>Код /вид територия/-3</b>	<b>Населено място</b>	<b>11521.24</b>
1780	За производството на стр. материали, конструкции и изделия	83.434
1800	За текстилната промишленост	18.025
1810	За шивашката промишленост	10.264
1830	За хранително-вкусовата промишленост	166.398
1840	За полиграфическата промишленост	47.872
1850	За складова база	215.394
1910	Незастроен имот за производствен, складов обект	14.949
1920	За друг вид производствен, складов обект /променено предназначение 33/	1761.164
2000	За археологически паметник на културата	2.104
2010	За архитектурен паметник на културата	211.057
2020	За исторически паметник, историческо място	159.061
2030	За паметник на изобразителното и приложното изкуство	3.176

**УРБАНИЗИРАНИ ТЕРИТОРИИ НА НАСЕЛЕНИТЕ МЕСТА НА ТЕРИТОРИЯТА НА  
ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО-2022 г.**

Код -Класификатор за начина на трайно ползване на поземлените имоти	Начин на трайно ползване	В. Търново
		5
<b>Код /вид територия/- 3</b>	<b>Населено място</b>	<b>11521.24</b>
2040	За друг имот на културно-историческото наследство	17.758
2100	За първостепенна улица	134.422
2110	За второстепенна улица	1741.738
2120	За алея	13.469
2130	За кръстовище	108.58
2140	За площад	11.16
2150	За паркинг	51.282
2160	За вход на пешеходен подлез, метро	1.34
2170	За линии на релсов транспорт	181.357
2180	За депо за релсов транспорт	1.979
2190	За автогараж	142.865
2210	За път от републиканската пътна мрежа	302.521
2240	За автогара, автоспирка	3.785
2250	За бензиностанция, газостанция	41.8
2270	За железопътна гара, спирка	2.825
2280	За ремонт и поддържане на транспортни средства	68.076
2310	За друг поземлен имот за движение и транспорт	254.379
2460	За съоръжение на съобщителен провод	
2400	За съоръжение на водопровод	4.533
2410	За съоръжение на канализация	7.486
2420	За съоръжение на електропровод	30.685
3800	За склад на държавния резерв	
3810	За друг вид имот със специално предназначение и ползване	1.823
3630	Депо за индустриални отпадъци	
3650	Депо за битови отпадъци (сметище)	
3680	За друг вид отпадъци	

Баланса на урбанизираната територия на Община Велико Търново е изготвен по данните от КК и КР на гр.Велико Търново, гр.Килифарево и с.Арбанаси; КВС на населените места на община Велико Търново и данни от кадастралните и регулационните планове на населените места без изготвени кадастрални карти, съгласно НАРЕДБА № 3 за съдържанието, създаването и поддържането на кадастралната карта и кадастралните регистри.



# ОБЩ УСТРОЙСТВЕН ПЛАН НА ОБЩИНА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

## ОКОНЧАТЕЛЕН ПРОЕКТ

Одобрен с решение №507 от Протокол №34 от 31.01.2013 год.  
на Общински съвет Велико Търново



- ЖИЛИЩНИ ЗОНИ**
- Жилищна зона с висока височина (ЖВ)**  
Устройва се съгласно чл. 16 до 19 от Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - Жилищна зона с малка височина (ЖМ)**  
Предназначена е за жилищно-обслужващи и жилищно-устройствени зони. Не се устройва извън границите на обслужваните обекти. Устройбата се устройва извън границите с данно означаване - по два реда зони на всяка от двете страни на улица, разположена перпендикулярно на улица, с ширина не по-малко от 10 м, с ширина на парцела не по-малко от 60 м. Съгласно Наредба №7 (З) за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - РЕКРЕАЦИОННИ ЗОНИ**
  - Рекреационна зона (Ор)**  
Предназначена е за рекреативни игрища, спорт и туризъм в природна среда. Допуска се изграждане на селския тип до 40 метра височина и височина стрелба, места за отдих и спорт, спортни и обслужващи обекти (Партизнен храм, музей), обществени и обслужващи обекти, обществени сградни обекти за туристическа инфраструктура, в т.ч. места за паркиране. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Предназначена зона за УПИ 1000 кв.м
  - Рекреационна зона в НАТУРА 2000 (Ор1)**  
Допуска се изграждане на селския тип до 10 метра височина и височина стрелба, места за отдих и спорт, спортни и обслужващи обекти (Партизнен храм, музей), обществени и обслужващи обекти, обществени сградни обекти за туристическа инфраструктура, в т.ч. места за паркиране. Паркър-15%, Кооп-0,3, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
  - Специфична рекреационна зона (ОрС)**  
Допуска се отклонение на УПИ в обществена собственост, общинна (селско и стопанско) община за изграждане на "открити зони" с до 10 метра и височина стрелба с височина, оформен само и обслужван за посетители на място, туристически обекти, обществени и обслужващи обекти, обществени сградни обекти за туристическа инфраструктура, в т.ч. места за паркиране. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м в УПИ обществена собственост, общинна (селско и стопанско) община за изграждане на "открити зони" с до 10 метра и височина стрелба с височина, оформен само и обслужван за посетители на място, туристически обекти, обществени и обслужващи обекти, обществени сградни обекти за туристическа инфраструктура, в т.ч. места за паркиране. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
  - Вилна зона (ОВ)**  
Устройва се съгласно Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - Вилна зона в НАТУРА 2000 (ОВ1)**  
Паркър-15%, Кооп-0,3, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
  - Вилни зони с височина (ОВС)**  
Устройва се съгласно чл. 22, ал. 2 от Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м в производствени и производствено-складови зони
  - Производствени и производствено-складови зони**
  - Производствена зона (Пи)**  
Устройва се съгласно чл. 22 и 25 от Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона. Паркър-60%, Кооп-1,2, Парк-60%, Нива (степан)-10 (3). В Паркър се изграждат всички производствени обекти и обслужващи обекти в зоната. Не се устройва за селския тип
  - Смесена обслужваща и производствено-складови зона (Соп2)**  
Предназначена е за обслужващи общински и общински паркове, административни работнически зони, сградни обекти и селския тип с не повече от 30 работни места. Устройва се съгласно чл. 19 от Наредба и нормативни за прилагане на Община Велико Търново. Съгласно Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - Смесена обслужваща и производствено-складови зона в НАТУРА 2000 (Соп3)**  
Паркър-40%, Кооп-0,8, Парк-50%, Нива (степан)-12 (2). Други нормативи и данни, височините не се отнасят за сградите
  - ОБЩЕСТВЕНА ОБСЛУЖВАЩА ЗОНА**
  - Специфична обществена обслужваща зона (Соп1)**  
Предназначена е за общински и общински паркове, административни работнически зони, сградни обекти и селския тип с не повече от 30 работни места. Устройва се съгласно чл. 19 от Наредба и нормативни за прилагане на Община Велико Търново. Съгласно Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - ОБЛЕДЕНИ ТЕРИТОРИИ**
  - Извънземен парк (Оз)**  
Устройва се съгласно чл. 30 и чл. 32 от Наредба №7 за прилагане и нормативни за устройване на отделните видове територии и устройствена зона
  - Оз:**  
Паркър-15%, Кооп-0,3, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
  - Горски парк, в т.ч. Оз1:**  
Предназначен е за рекреативни игрища и спорт в горска среда и за изградване на извънземен парк. Допуска се - обособяване на парковъзловите паркове; - изграждане на обекти за туристическа инфраструктура, административни и обслужващи обекти, обществени и обслужващи обекти, обществени сградни обекти за туристическа инфраструктура, в т.ч. места за паркиране. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
  - Зона "Земеделски земи" (Зз)**  
Всичко земеделски земи от I до VI категория, засадени и оцветени общински земи. Допуска се прилагане на предвидените в селския тип зони за изградване на селския тип зони. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м
- СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ:**
- При урбанизация на територия покрива река границата на застройване не може да бъде по-малко от 30 м от сградата, а в случаите, когато се намира в границите на НАТУРА 2000 - 100 м. Тези изисквания се отнасят за построяване на сградите, характерни за селския тип зони, и осигуряват достъп до природата на речното долино и териториите, предвидени за урбанизация, които са разположени покрива река, се предвижда изградване на изисквания канализационна система и съвместен прилежащ септичен
  - При урбанизация на територия в зоната на защитените земи в зоната, ПУП предвижда отклонение на УПИ за изградване на необходимите зони за селския тип зони. До какво изклонение в частност не може да се допуска изградване на сградите и другите обекти на площта от 100 кв.м
  - В Територия с административни работнически зони, сградни обекти и селския тип зони, защитени от действащи сградни обекти, както и в зоните на защитените земи и в зоните на защитените земи, защитените земи и защитените земи се основава на изискванията на действащите сградни обекти и селския тип зони
  - За изградване на транспортни зони се предвиждат съществуват и се изграждат нови работнически обекти и административни и защитни функции.
- По съществуващи и нови работнически, административни и защитни функции. Паркър-30%, Кооп-0,6, Парк-60%, Нива (степан)-7 (2). Основното предназначение е на площта от 200 кв.м

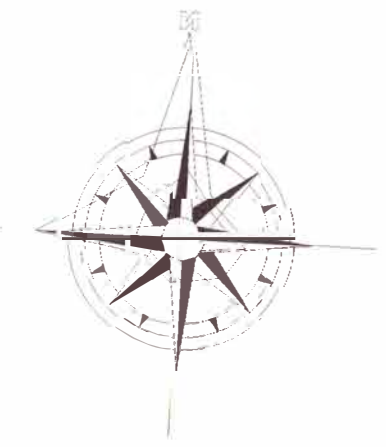
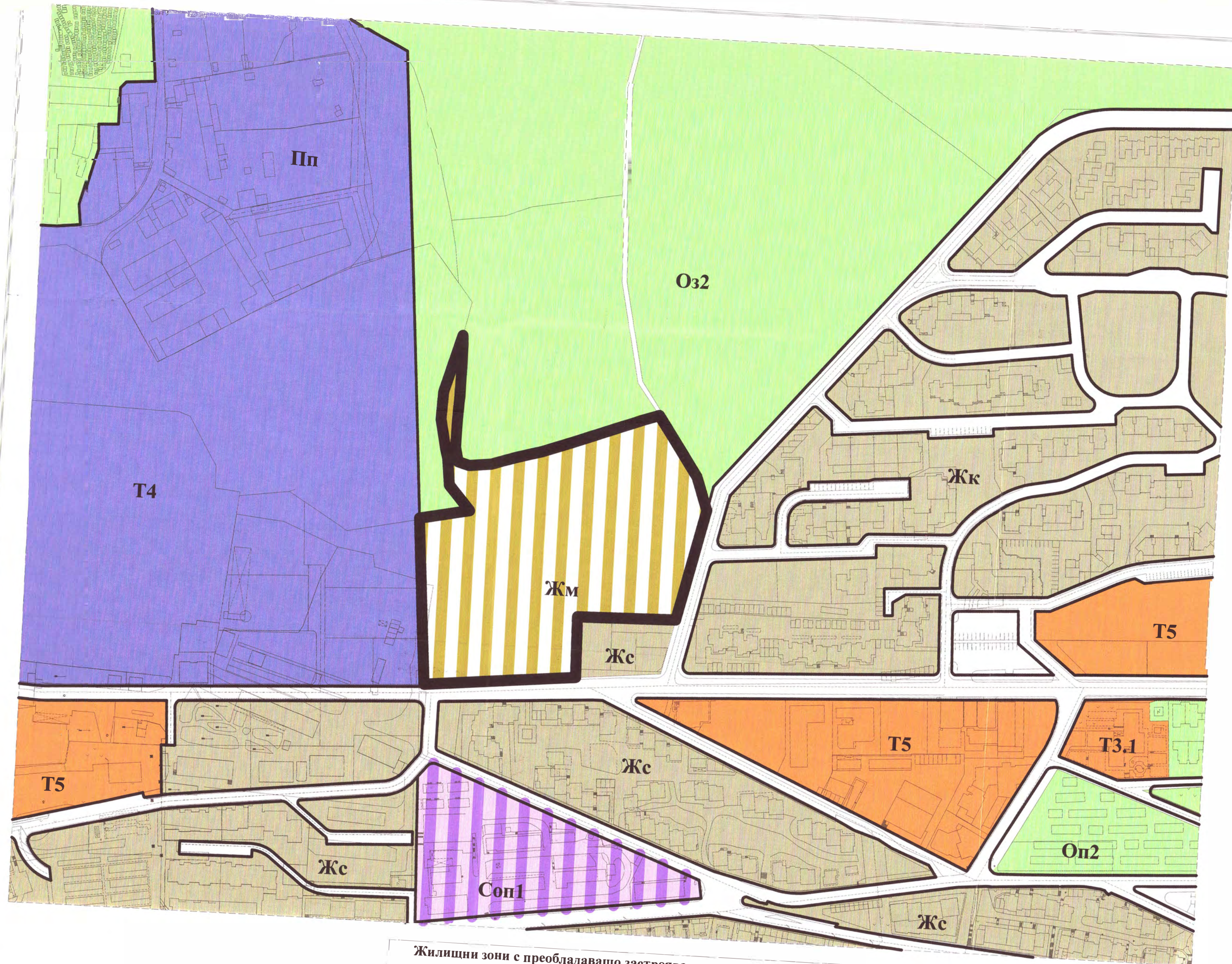








ПЪТНА МРЕЖА	
	I-ти клас / Номер на път от републиканската пътна мрежа
	II-ти клас / Номер на път от републиканската пътна мрежа
	III-ти клас / Номер на път от републиканската пътна мрежа
	Общински пътна
	Посес пътна
	Ново трасе от републиканската пътна мрежа
	Ново трасе от общинската пътна мрежа
	Реконструкция на път от общинска към републиканска пътна мрежа
	Крайпътни железни възли
	ЖП линия
	Регионално дело на опасни битови отпадъци
	Сметана за закриване и реконструкция - за земеделски нужди, преходни станции
НЕДВИЖНИ КУЛТУРНИ ЦЕННОСТИ (НКЦ)	
	Недвижима културна ценност за експонирание
	Територия на групов НКЦ
	Ограничителна линия на групов НКЦ
	Защитни територии по Закона за защитените територии
	Защитни зони по ЗБР НАТУРА 2000
	Реки и водни площи
	Територия с режим на превантивна устройствена защита
	Общинска граница

**БУЛИДИАВ** ООД  
 Ръководител: арх. Ангелина Петрова  
 Мениджър: арх. Стефан Стойков  
 Управляващ: инж. Анна Валтер  
 2013 г.

**ИЗВАДКА от ОУП**  
**на Община Велико Търново**  
**във връзка с Проектни разработки за изменение**  
**ОУП, ПУП-ПРЗ за ПИ с идентификатор 10447.34.35**  
**по КККР на гр. Велико Търново**

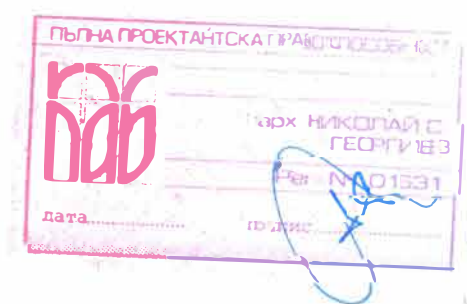




-  **Жилищна зона: Жм** - с преобладаващо застрояване с малка височина, с малка плътност и интензивност на застрояване
-  **Жилищна устройствена зона -**  
**Жс** - с преобладаващо застрояване със средна височина, със средна плътност и интензивност на застрояване;  
**Жк** - с преобладаващо комплексно застрояване, върху които е завършено изграждането на сгради и благоустройството
-  **Територии с обществено-обслужващи функции**
-  **Производствена зона - Пп, Пч, Пс**
-  **Смесена обслужваща и производствено - складова зона (Соп1)**
-  **Зона за озеленяване**

**Жилищни зони с преобладаващо застрояване с малка височина и плътност (Жм) - Наредба №7**

Максимална височина:	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Минимал-на озеленена площ в %
3 ет. ; ≤ 10 м.	60 %	1,2	40%




**ЧУ на ОУП на Община Велико Търново**  
**М 1:2000**

**"ВизАрх ИТ" ЕООД**  
 гр. Велико Търново, пл. "Марино поле" 31; тел. 062 65 08 10; 0878 33 54 78

**Обект:** ЧУ на ОУП на Община Велико Търново за ПУС с идентификатор 10447.34.35 по ККЖР "за нискоетажно жилищно застрояване" - /Жм/, гр. Велико Търново, Община Велико Търново, Област Велико Търново; **М 1:2000**

**Възложител:** Община Велико Търново

**Проект:** арх. Н. Георгиев  дата: 06.2022г.