ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ за кв.28 – терен за детски площадки, в обхват поземлени имоти с идентификатори 73626.501.445 и 73626.501.308, кв."Въбел", гр. Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: АКСАЙ ИСМАИЛОВ
ДАЯНА МАРЧЕВА

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА
Част: План за регулация

На основание Решение №14 по Протокол №2/30.11.2023г. на Общински съвет - Търговище за изработване на проект за изменение на ПУП във връзка с чл.134, ал.2, т.1 и т.6 от ЗУТ задание по чл.125 от ЗУТ, е изработен проект за Изменение на План за регулация за кв.28 – терен за детски площадки, в обхват поземлени имоти с идентификатори 73626.501.445 и 73626.501.308 кв."Въбел", гр. Търговище във фаза окончателен проект.

Поземлени имоти с идентификатори 73626.501.445 и 73626.501.308 от кв.28 по плана на кв."Въбел" са част от територия отредена "за детски площадки".

Предвиденото с плана отчуждаване на терени за обществени нужди, в т.ч. и на ПИ73626.501.445 с НТП – ниско застрояване (до 10м.), собственост на възложителите, не е реализирано.

Желанието на собствениците е да използват имота си, които е с площ 4843 кв.м. за жилищни нужди, като от имота се образуват 12бр. самостоятелни урегулирани поземлени имота за жилищни нужди, всеки с площ около 340 кв.м. и се урегулира нова улица от част от поземления им имот за осигуряване на достъп до тях .

С изменението в Плана за регулация за кв.28 – терен за детски площадки, в обхват поземлени имоти с идентификатори 73626.501.445 и 73626.501.308, кв."Въбел",гр. Търговище, на основание чл.134, ал.2, т.1 и т.6 от ЗУТ, са направени следните промени:

- Проектирана е нова обслужваща улица за осигуряване достъп до новообразуваните урегулирани поземлени имоти от ул." Герен" (о.т.44-45) до предвидена с действащия ПУП източно от имота главна улица (о.т. 242-241) с пътен възел при ж.п. линията София-Варна северно от територията. Новата улица е с о.т.275-276 и с широчина 8м.. Улицата е урегулирана от части от площта на поземлени имоти с идентификатори 73626.501.445 – частна собственост и 73626.501.308 – общинска собственост;
- Урегулирането на нова улица с о.т. 275-276 образува нов квартал в Плана за регулация на населеното място - №62;
- От частта на поземлен имот с идентификатор 73626.501.308 , попадаща в кв.28 е урегулиран УПИ XVI с предназначение „за детски площадки", съсобствен;
- От частта на поземлен имот с идентификатор 73626.501.445, попадаща в кв.28 са урегулирани 6 броя урегулирани поземлени имота:

- УПИ XVII с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.467 ;
- УПИ XVIII с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.468;
- УПИ XIX с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.469;

- УПИ XX с предназначение "за жилищни нужди" с площ 338 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.470;
- УПИ XXI с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.471;
- УПИ XXII с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.472;

- От частта на поземлен имот с идентификатор 73626.501.308 , попадаща в кв.62 е урегулиран УПИ I с предназначение „за детски площадки", съсобствен;
- От частта на поземлен имот с идентификатор 73626.501.445, попадаща в кв.62 са урегулирани 6 броя урегулирани поземлени имота:

- УПИ II с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.460 ;
- УПИ II с предназначение "за жилищни нужди" с площ 340 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.461;
- УПИ IV с предназначение "за жилищни нужди" с площ 339 кв.м.- поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.462;
- УПИ V с предназначение "за жилищни нужди" с площ 340 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.463;
- УПИ VI с предназначение "за жилищни нужди" с площ 340 кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.464;
- УПИ VII с предназначение "за жилищни нужди" с площ 340кв.м. - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.501.465.

При урегулирането на поземлените имотите за ниско свободно жилищно застрояване са спазени изискванията на Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. за размерите на лицето и повърхността им (за градовете – най-малко 14 м. лице и 300 кв.м. повърхност)



Проектант:

(арх. Вичка Стоянова)

ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за
УПИ XVI, УПИ XVII, УПИ XVIII, УПИ XIX, УПИ XX, УПИ XXI и УПИ XXII (проектни), кв.28 и за УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI и УПИ VII (проектни), кв.62 (проектен), кв."Въбел", гр.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: АКСАЙ ИСМАИЛОВ
ДАЯНА МАРЧЕВА

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА
Част: План за застрояване

На основание Решение №14 по Протокол №2/30.11.2023г. на Общински съвет - Търговище за изработване на проект за изменение на ПУП във връзка с чл.134, ал.2, т.1 и т.6 от ЗУТ задание по чл.125 от ЗУТ, е изработен проект за План за застрояване за УПИ XVI, УПИ XVII, УПИ XVIII, УПИ XIX, УПИ XX, УПИ XXI и УПИ XXII (проектни), кв.28 и за УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI и УПИ VII (проектни), кв.62 (проектен), кв."Въбел", гр.Търговище във фаза окончателен проект.

Желанието на собствениците на поземлен имот с идентификатор 73626.501.445 е да използват имота си, които е с площ 4843 кв.м. за жилищни нужди, като от имота се образуват 12бр. самостоятелни урегулирани поземлени имота за ниско свободно жилищно застрояване, всеки с площ около 340 кв.м. и се урегулира нова улица от част от поземления им имот за осигуряване на достъп до тях.

Реализирането на новата улица с о.т.275-276 ще бъде за сметка на Заявителите, както е записано в Решението на Общинския съвет.

Предложението за изменение на ПУП и заданието са съгласувани с експлоатационните дружества. Върху ползването и застрояването на новообразуваните имоти няма ограничение от съществуващи проводи. Трасето на новопроектираната улица е съобразено със съществуващи мрежи и съоръжение на техническата инфраструктура, с оглед изграждането на такава и по нея и връзките й със съществуващата.

На основание чл.134, ал.2 т.6 и предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище за територията е изработен План за застрояване за новообразуваните от поземлен имот с идентификатор 73626.501.445 - УПИ XVI, УПИ XVII, УПИ XVIII, УПИ XIX, УПИ XX, УПИ XXI и УПИ XXII в кв.28 и за УПИ I, УПИ II, УПИ III, УПИ IV, УПИ V, УПИ VI и УПИ VII в кв.62 (проектен), всички с предназначение "за жилишни нужди".

Образуваните от поземлен имот с идентификатор 73626.501.308 при урегулиране на новата улица съсобствени урегулирани поземлени имоти УПИ XVI в кв.28 и УПИ I в кв.62, запазват предназначението си от предходния план – "за детски площадки" и съответно режимът си – без застрояване.

С ПЗ е определен начинът и характерът на застрояване, линиите на застрояване и режимът на застрояване, в съответствие с устройствената зона в която попадат, на новообразуваните имоти за жилищни нужди.

Съгласно предвижданията на ОУП на Община Търговище от 2017г. режимът на застрояване и съответно характерът на застрояване на територията на поземлен имот с идентификатор 73626.501.445 е отнесена към Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина (до 10м.) - Жм. Зоната се устройва съгласно чл.17 и чл.18 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. на МРРБ и при спазване на следните нормативи и правила:

- Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 60;
- Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,2;
- Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 40;
- Максимална височина в м. макс.(Етажи) - 10 (3ет.).

За всички новообразувани урегулирани поземлени имоти за жилищни нужди в кв.28 и кв.62 е определен начин на застрояване – свободно.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване.

Външната линия на застрояване на имотите от двете страни на новопроектираната улица с о.т. 275-276 е определена на разстояние 3м. навътре в имотите от съответните улични регулационни линии.

Външната линия на застрояване в ъгловите имоти към предвидената с предходен план главна улица с о.т.241-242 е определена на разстояние 3м. навътре в имотите от уличната регулационна линия.

Вътрешните ограничителни линии на застрояване към вътрешните регулационни граници - страничните и към дъното на имотите, са определени по общите правила – на разстояние съответно 3м. и 5м. от тях.

02.2021

Проектант:... .....
/арх.В.Стоянова/