ОБЕКТ: **ПУП – План за застрояване за проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494, местност"ПЪРВИ ДОЛАП" гр.Търговище**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **МУСТАФА МУСТАФОВ**

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Решение №5 от Протокол №21 от 29.04.2021г. на Общински съвет Търговище и задание по чл.125 от ЗУТ на Възложителя е изработен ПУП-План за застрояване за проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494, местност "ПЪРВИ ДОЛАП", гр.Търговище във фаза окончателен проект.

Проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494, е образуван от поземлен имот с идентификатор 73626.91.4, местност "ПЪРВИ ДОЛАП", гр.Търговище, във връзка с промяна на предназначението на земеделска земя за неземеделски нужди, при условията на чл. 20, ал.4 от Правила и нормативи за прилагане на Общия устройствен план на Община Търтовище, а именно: промяна на предназначението на земеделски земи се допуска само в случаите когато съответният поземлен имот е разположен в първия ред имоти спрямо път от републиканската пътна мрежа или от общинската мрежа - най-малко бивш IV клас. В тези случаи промяната на предназначението може да обхване площ, не по-голяма от три декара. Когато поземленият имот е с по-голяма площ, промяната се извършва само за част от него с размер до 3 (три) дка.

Имотът се намира извън границите на урбанизирана територия, непосредствено до нея. Съгласно скица с изх. №15-711553-01.07.2021г. от СГКК-Търговище, поземлен имот с идентификатор 73626.91.4 е с площ 4369 кв.м., с трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - друг вид нива, категория на земята - 3.

Проектният поземлен имот с идентификатор 73626.91.494, образуван от него, е с площ 2980кв.м. и е разположен в първи ред имоти към път от републиканската пътна мрежа - ПИ №73626.97.135, като между тях са ПИ 73626.97.470 - за алея и ПИ 73626.91.8 - за селскостопански път. Достъпът до имота е от селскостопански път ПИ 73626.91.8.

"Напоителни системи" ЕАД - клон Долен Дунав - Русе е издал удостоверение за поливност, че имота е неполивен.

Върху имота има наложени ограничения при ползването му от преминаващи през него в северозападната му част съобщителен кабел, въздушен електропровод СрН, и водопровод, на трасетата на които е направено геодезическо заснемане.

Желанието на Възложителя е да застрои собствения си имот като изгради в него крайпътни обслужващи обекти - автосервиз, магазин, заведение за хранене, мотел и жилище на собственика, за което е необходимо да промени предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на ЗОЗЗ.

Промяната на предназначението на земеделската земя на проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494 за неземеделски нужди е допустима съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище, в условията на чл.20, ал.3, т.1 и ал.4 от Правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Търтовище.

На основание чл.59 ал.1 от ЗУТ, във връзка с промяна на предназначението на земеделски земи за неземеделски нужди по реда на ЗОЗЗ, е изработен ПУП-План за застрояване за проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494, местност "ПЪРВИ ДОЛАП", гр.Търговище.

С ПУП е определено ново предназначение на проектен поземлен имот с идентификатор 73626.91.494 - "за автосервиз, магазин, заведение за хранене, мотел и жилище на собственика".

С ПУП-ПЗ за проектен ПИ 73626.91.494 с предназначение "за автосервиз, магазин, заведение за хранене, мотел и жилище на собственика" е определен устройственият му режим и начинът му на застрояване.

Съгласно ОУП и на Община Търговище, проектен ПИ 73626.91.494 с предназначение "за автосервиз, магазин, заведение за хранене, мотел и жилище на собственика " може да се застрои при спазване на следните нормативи:

- максимална плътност на застрояване Пзастр. – 40%;
- максимална интензивност на застрояване Кинт. – 0,8;
- минимална озеленена площ Позел. – 50%;
- максимална височина (етажи) - 7,5м.(2ет.);
- други правила и бележки - Н не се отнася за съоръжения; допуска се изграждане и на жилище на собственика и за охраната; задължително осигуряване необходимите места за паркиране за посетителите в границите на имота.

ПУП-ПЗ определя за проектен ПИ 73626.91.494 начин на застрояване - свободно.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване.

Външната отраничителна линия за застрояване към път от републиканската пътна - ПИ №73626.97.135. е съобразен с чл.6 от Закона за пътищата, според който тя е разположена на разстояние 25м. измерено хоризонтално и перпендикулярно на оста на пътя от края (ръба) на платното за движение или на лентата за аварийно спиране. В случая най-малкото разстояние от края на платното на републиканския път до ограничителната линия на застрояване на проектен ПИ 73626.91.494 е 35,5м.. Външната линия на застрояване към селскостопански път ПИ 73626.91.8, в участака му успореден на пътя от републиканската пътна мрежа с широчина 4м., е определена на разстояние 16,5 м. навътре в имота, съобразена със сервитута на преминаващия през имота водопровод, разположен най-навътре в имота от преминаващите през него мрежи на техническата инфраструктура (съобщителен кабел и въздушен електропровод СрН), и включващ в себе си и сервитутите на другите проводи. Външната линия на застрояване към селскостопански път ПИ 73626.91.8, в участака му към селищната територия с широчина 3м., е определена на разстояние 7 м. навътре в имота.

Вътрешните линии на застрояване към съседните поземлени имоти ПИ73626.91.488 - "друг вид нива" и проектен ПИ 73626.91.495- "друг вид нива" и определена на разстояние 3м. от имотните граници.

Достъпът до имота е от селскостопански път ПИ 73626.91.8. За пътната връзка на имота има изработен Комуникационно-транспортен план, съгласуван с "Пътна полиция"-Търговище. КТП предвижда изграждане на нова пътна връзка на селскостопански път ПИ 73626.91.8 към ул."Цар Освободител" - Т-образно кръстовище към платно с еднопосочно движение. КТП предвижда частта от селскостопански път ПИ 73626.91.8, успоредна на ул."Цар Освободител" да се развие като ново локално платно за достъп на всички съседни имоти до новата пътна връзка. За тази цел ще е необходимо да бъде уширен до минималния габарит от 6м., поетапно за сметка на имотите, които ще обслужва. В ПЗ и КТП е отразено проектното уширение на селскостопанския път в участъка на ПИ 73626.91.8 и организацията на площадката и застрояването в имота трябва да е съобразено с него.

В становище относно ПУП "Водоснабдяване и канализация"ООД Търговище удостоверява, че имотът не е захранен от водопроводната мрежа на гр.Търговище и може да бъде присъединен.

Тъй като в становището на"Водоснабдяване и канализация"ООД Търговище е посочено, че в близост до имота дружеството не поддържа канализационна мрежа, за

отвеждане на отпадните води Възложителя ще изгради в имота си изгребна яма с необходимия обем и съоръжения, както е заявил в инвестиционното си предложение до РИОСВ.

Съгласно предварително становище от "ЕРП Север" АД Варна, електрозахранването на бъдещия обект в имота може да се извърши чрез изграждане на кабелна линия НН от табло НН на МТП"Улично осветление" гр.Търговище до новомонтирана разпределетелна кабелна касета с монтажно положение на границата на имота, от която да се захрани електромерно табло на обекта, монтирано в непосредствена близост до касетата.

В предварително становище от "ЕРП Север" АД Варна, е посочено, че през имота преминава въздушен електропровод СрН и изискването им линиите на застрояване на имота да се съобразят със сервитута му - по 7м. от оста на ВЕ.

Възложителят е уведомил и има положително становище за инвестиционното си намерение в здравно заключение на РЗИ-Търговище.

Възложителят е уведомил по съответния ред и има положително становище от РИОСВ-Шумен за инвестиционното си предложение.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ПРЕХ. БИЧКА С. КОЛЕВА
04.2022.

Проектант: ...../...../.....
/ арх.В. Стоянова /