ОБЕКТ: ПУП – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 по КК на землището на с.Овчарово, общ.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ШЮКРЮ ЕЮБОВ

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Решение №19 от Протокол №20 от 25.03.2021г. на Общински съвет Търговище, и задание от Възложителя е изработен ПУП-План за застрояване за поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 по КК на землището на с.Овчарово, общ.Търговище във фаза окончателен проект.

Имотът се намира извън границите на урбанизирана територия, в бившия Стопански двор на с.Овчарово и е незастроен.

Съгласно скица №15-528185-19.05.2021г. от СГКК-Търговище, поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 е с площ 3605 кв.м., с трайно предназначение на територията - земеделска, начин на трайно ползване - нива, категория на земята - 4.

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

Имотът граничи с поземлен имот с идентификатор 53223.4.55 - местен път - път TGV 1176 от общинската пътна мрежа, като достъпът до имота е от второстепенна улица - поземлен имот с идентификатор 53223.30.288.

Желанието на Възложителя е да застрои собствения си имот като изгради в него производствени и складови сгради, за което е необходимо да промени предназначението на земеделската земя за неземеделски нужди по реда на ЗОЗЗ.

Промяната на предназначението на земеделската земя на поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 за неземеделски нужди е допустима съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище, в който територията на бившия стопански двор на селото, където се намира имота, е определена като Предимно производствена устройствена зона - Пп.

Съгласно Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Община Търговище Предимно производствените устройствени зони - Пп се устройват съгласно чл. 24, ал. 1 и 2 от Наредба № 7 от 2003г. за ПНУОВТУЗ и се застрояват при спазване на следните нормативи: максимална плътност на застрояване Пзастр. – 80%; максимална интензивност на застрояване Кинт. – 2,4; минимална озеленена площ Позел. – 20%; максимална височина (етажи) - 15м.(3ет.); други правила и бележки - Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за плътност на застрояване включва всички технологични пътища и обслужващи открити площи.

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 поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 по КК на землището на с.Овчарово, общ.Търговище

С ПУП е определено ново предназначение на поземлен имот с идентификатор 53223.30.285 - "за производствени и складови дейности".

С ПУП-ПЗ за ПИ 53223.30.285 е определен устройственият режим на имота в съответствие с устройствената зона, в която попада - Предимно производствена устройствена зона - Пп, както и начинът му на застрояване.

Съгласно ОУП на Община Търговище, ПИ 53223.30.285 с предназначение "за производствени и складови дейности" може да се застрои при спазване на следните нормативи:

- максимална плътност на застрояване Пзастр. – 80%;
- максимална интензивност на застрояване Кинт. – 2,4;
- минимална озеленена площ Позел. – 20%;
- максимална височина (етажи) - 15м.(3ет.);
- други правила и бележки - Н мах. не се отнася за съоръжения. Показателят за плътност на застрояване включва всички технологични пътища и обслужващи открити площи.

ПУП-ПЗ определя за ПИ 53223.30.285 начин на застрояване - свободно.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване, като ограничителните линии на застрояване към прилежащата второстепенна улица - ПИ 53223.30.288 и към съседните поземлени имоти - 53223.30.77 - "нива", 53223.30.286 - "стопански двор", 53223.30.287 - "стопански двор" и 53223.30.268 - "стопански двор" са определени на разстояние 3м. от имотните граници, а външната ограничителна линия на застрояване към местен път - ПИ 53223.4.55 (път TGV 1176 от общинската пътна мрежа) е определена на разстояние 7м. навътре в имота, при спазване на изискванията на чл.6 ал.1 от Закона за пътищата - *общинските пътища имат от двете си страни ограничителна строителна линия, която се разполага на 10 м, измерена хоризонтално и перпендикулярно на оста на пътя от края (ръба) на платното за движение или на лентата за аварийно спиране.*

· В становище относно ПУП "Водоснабдяване и канализация"ООД Търговище съгласува със забележка представеното предложение и удостоверява, че имотът може да бъде присъединен към водопроводната мрежа на с.Овчарово, като най-близкия водопровод, от който може да бъде водоснабден имота, е Ф80АС.

"ВиК"ООД като оператор на водопроводната мрежа на с.Овчарово, не може да осигури необходимите водни количества, тъй като с.Овчарово е на целогодишен режим на водоснабдяване.

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

Във връзка с водоснабдяването на имота, на основание становище от "ВиК" ООД - Търговище, е изработен ПУП-Парцеларен план за елементи на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии - водопроводно отклонение за ПИ 53223.30.285.

Съгласно предварително становище от "ЕРП Север" АД Варна, електрозахранването на бъдещ обект в имота може да се извърши чрез изграждането на нова въздушна линия ниско напрежение от съществуващ стълб №32 на кл.3 на ТП-1 с.Овчарово с необходимия брой стоманобетонни стълбове до имотната граница на ПИ 53223.30.285.

Във връзка с електрозахранването на имота, на основание становище на"ЕРП Север" АД Варна, е изработен е ПУП-Парцеларен план за елементи на техническата инфраструктура извън границите на урбанизираните територии - въздушен елетропровод НН за захранване на ПИ 53223.30.285.

Възложителят е уведомил по съответния ред и има положителни становища от РЗИ - Търговище и РИОСВ-Шумен за инвестиционните си намерения.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
ВИ-КА С. КОПЕВА
Рег. № 00712
04.2022.

Проектант: .....
/ арх.В. Стоянова /