ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП-ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за УПИ VI, УПИ XIX и УПИ XXII, кв.61, гр.Търговище

и

РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН за УПИ VI, УПИ VII, УПИ VIII, УПИ XIX и УПИ XXII, кв.61, гр.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ОБЩИНСКИ ПАЗАРИ" ЕООД гр.Търговище
"ЛОРА Х2" ЕООД гр.Търговище
ЯСЕН Т
НЕЗАБ ВСКА

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Заповед №РД-3-407/23.04.2021г. на Кмета на Община Търговище за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП, във връзка с:
- чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ;
- Решение №10 по Протокол №41/30.08.2018г. на Общински съвет Търговище за съгласие за разрешаване изменение на ПУП-ПРЗ;
- чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ;
- Решение №6 по Протокол №17/17.12.2020г. на Общински съвет Търговище,
- Предварителен договор за прехвърляне на собственост с изх.№РД-Дос-15/19.02.2021г.;
- Задание по чл.125 от ЗУТ, съгласувано с Министерството на културата и скица с предложение за изменение на ПУП-ПРЗ,

е изработен проект за изменение на ПУП-План за застрояване в обхват УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара", УПИ XIX - "за кооперативен пазар" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" в кв.61 гр.Търговище във фаза окончателен проект.

СЪЩЕСВУВАЩО ПОЛОЖЕНИЕ

Обект на проекта е територията на бившия кооперативен пазар на гр.Търговище, която понастоящем попада в три самостоятелни урегулирани поземлени имота с еднакво и сходно предназначение: УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара"; УПИ XIX - "за кооперативен пазар" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар"; както и тангиращата им от юг задънена улица с о.т.202-203 в кв.61 по плана на гр.Търговище.

Имотите са собственост на различни юридически и физически лица.

Територията на бившия кооперативен пазар се явява своеобразен завършек на пешеходната зона на гр.Търговище от север. В непосредствена близост до нея са два религиозни храма - църквата "Св.Иван Рилски"(1936г.) с прилежащия й парк от югоизток, и храмовия комплекс на Сахат джамия (1722г.) през ул."Цар Симеон" от югозапад. Църквата и джамията са декларирани архитектурно-строителни и художествени недвижими културни ценности от местно значение.

Територията, поради предназначението на имотите и по традиция, се ползва основно за търговия с плодове и зеленчуци от производители и търговци както и на други хранителни и нехранителни стоки, като стоките се предлагат по различен начин -

предимно на търговски маси, както и в павилиони и магазини. На територията има и заведения за обществено хранене, обекти за административно и делово обслужване и др.. Територията, въпреки различната собственост, която не е обособена самостоятелно, може би и поради факта, че се ползва заварения сграден фонд на бившия кооперативен пазар, действа и се възприема като комплекс.

Всеки от собствениците през годините, в съответствие с предвижданията на действащите планове, според желанията и възможностите си е изградил нови, пристроил, преустроил и ремонтирал съществуващи сгради, разположил е преместваеми обекти и елементи на градското обзавеждане, изпълнил е благоустройствени мероприятия и др. в границите на своя имот така, че територията да изглежда сравнително организирана, доколкото позволява основната за пазарите сергийната търговия.

ДЕЙСТВАЩИ УСТРОЙСТВЕНИ ПЛАНОВЕ

1. Общ устройствен план на Община Търговище

1.1 Устройствено зониране на гр.Търговище

1.2 Приложение 11.1.8 - Защитени територии на недвижими културни ценности в централната част на гр.Търговище

2. Подробни устройствени планове

2.1 План за регулация и застрояване за УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" и за УПИ XIX - "за кооперативен пазар" в кв.61 гр.Търговище от 2015г.

2. 2 План за регулация за УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" от 2017г..

Съгласно Устройственото зониране на гр.Търговище към ОУПО, територията на УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара"; УПИ XIX - "за кооперативен пазар" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" от кв.61 попада в Смесена централна зона - Ц, която се устройва съгласно чл.36 и чл.37 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ на МРРБ при следните нормативи за застрояване: Плътност на застрояване Пзастр. макс.(%) - 70; Интензивност на застрояване Кинт. макс. 2,8; Необходима озеленена площ Позел. мин. (%) - 20. Съгласно Правила и норматови за прилагане на ОУП на Община Търговище максималната височина и етажност на сградите се определят с цялостен ПУП като задължителни.

Съгласно приложение 11.1.8 - Защитени територии на недвижими културни ценности в централната част на гр.Търговище, УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" са в охранителната зона, съгласно чл.79, ал.4 от ЗКН на УПИ VIII - "за църква и озеленяване" в който, в паркова среда е разположена църквата "Св.Иван Рилски" .

Строежът на църквата "Св.Иван Рилски" започва през 1912г. като с прекъсване сградата е окончателно завършена през 1936г.. В план тя е еднокорабна базилика с една абсида. Църквата притежава уникален дърворезбен иконостас, които следва извивките на абсидата и ценни стенописи, някои от които нехарактерни за храм - исторически сцени с патриотична тематика. През 70-те години на 20 в. църквата е основно ремонтирана с дарения на Негово Високопреосвещенство Андрей, Митрополит Нюйоркски, който е погребан през 1972 г. в нартекса на църквата. Преустройството на храма приключва през 1982 г., когато е изграден притвор с 2-ри етаж и камбанария с пет купола.

За нуждите на проекта за направени геодезически замервания на църквата и са определени височината й от средното ниво на прилежащия терен до котата на горната повърхност на корниза, която е 8,20м., както и нивото на основния корниз в абсолютни мерки, което е 192.30.

Планът за застрояване от 2015г. за УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" и за УПИ XIX - "за кооперативен пазар" предвижда за двата урегулирани имота както и за УПИ XVIII -"за кооперативен пазар", УПИ XX - "за обществено обслужване" , УПИ XXI - "за обществено обслужване" от този план, от които с изменението му в частта План за регулация от 2017г. е образуван УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар", ново свързано ниско (до 10м.) основно застрояване, като заварените административна сграда на пазара, сградата на покрития пазар в УПИ VI и търговските сгради в УПИ XX и УПИ XXI (заличени), се запазват и включват в системата на застрояване.

Проектът предвижда заличаване на заварения в участъка на задънената улица трафопост и изграждане на нов трафопост в УПИ VI.

Устройственият режим на имотите в квартала се определя от Смесена централна зона - Ц, която се устройва и застроява по действащите към момента на съставянето на плана общи правила и нормативи за устройство на Смесени централни зони в средни градове, а именно: Плътност на застрояване Пзастр. от 40% до 80%; Интензивност на застрояване Кинт. от 1,5 до 3,0; Необходима озеленена площ Позел.от 20% до 40%.

Планът е изработен с външни ограничителни линии на застрояване, съобразени с класа на прилежащите улици или установени от запазващи се сгради и с конкретно разположение на строежите - сгради и покрити площи.

За образувания с Изменението Плана за регулация от 2017г. от УПИ XVIII, УПИ XX и УПИ XXI урегулиран поземлен имот XXII в кв.61 с предназначение "за обществено обслужване и кооперативен пазар" няма изработен План за застрояване, но установеният с ПЗ от 2015г. начин на застрояване на съседните му УПИ VI и УПИ XIX с урегулираните поземлени имоти, от които е образуван, предпоставят начинът му на застрояване - свързано.

ОСНОВАНИЯ ЗА ИЗРАБОТВАНЕ НА ПУП

Собствениците на трите имота - УПИ VI, УПИ XIX и УПИ XXII в кв.61, предприеха съвместна инициатива за изработване на необходимите подробни устройствени планове в изискващия се обхват и пълнота, тъй като действащите планове са непълни и/или не съответстват на предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище и правилата и нормативите за прилагането му, по отношение предписаните в него мерки за опазване на обектите на културно-историческото наследство. Желанието им е , въпреки различната собственост, поради еднаквата и сходна допустима дейност в имотите, планът да създаде единна основа и визия за устройването, застрояването и пространственото им развитие така, че територията да не загуби характера си на градски пазар на Търговище, да реши проблеми на територията (техническа инфраструктура, паркиране, благоустрояване и др.), и да е основа за реализиране на инвестиционните им намерения във времето както в личен така и в обществен интерес.

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ

С Изменението на Плана за регулация за УПИ VI, УПИ VIII, УПИ XIX и УПИ XXII в кв.61 и улица с о.т. 202-203 гр.Търговище, на основание вписаните в заповедта на Кмета условия, са направени следните промени:

- Променено е трасето на задънена улица с о.т. 202-203, като уличното платно и паркинга са изместени изцяло от север на съществуващия трафопост. С промяната на трасето са променят външните регулационни линии на УПИ VI, УПИ VIII и УПИ XXII към улица с о.т. 202-202а-202б-203;

- Променени са вътрешната регулационни линии между УПИ VI и УПИ VIII , между УПИ VI и УПИ XIX и между УПИ VI и УПИ XXII

След направените промени на уличната регулация на улица с о.т. 202-202а-202б-203 и на границите на урегулираните поземлени имоти площта им е съответно:

УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" - 4203 кв.м.

УПИ VIII - "за църква и озеленяване" - 16432 кв.м.

УПИ XIX - "за кооперативен пазар" - 640 кв.м.

УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" - 2857 кв.м.

ИЗМЕНЕНИЕ НА ПЛАНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ

С Плана за застрояване е променен определения с предходни планове начин на застрояване в УПИ VI, УПИ XIX и УПИ XXII от кв.61 от свързано в трите имота на свободно.

Запазва се определеният с предходен ПУП характер на застрояване - ниско, като височината и етажността на сградите е ограничена до 8 метра и 2 етажа, така че новото застрояване да не надвишава кота корниз на църквата, която в абсолютни мерки е 192.30.

Запазва се определената с предходен план външна линия на застрояване за новите сгради към ул."Гладстон" - на 3м. навътре в имотите от уличната регулационна линия.

. Сградите с режим в УПИ VI и УПИ XXII се запазват и включват в системата на застрояване.

В УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" е предвидена нова сграда на един етаж за покрит пазар, допряна до съществуващия от запад.

В УПИ XIX - "за кооперативен пазар" е предвидено изцяло ново застрояване - сграда на един и два етажа, като първият е за покрит пазар.

В УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" е предвидено разширение на търговския комплекс чрез пристройки на един етаж от изток и север.

Планът за застрояване е изработен със задължителни линии на застрояване във връзка с изискванията на чл.113, ал.6 от ЗУТ.

С Плана за застрояване е определен режимът на застрояване на УПИ VI, УПИ XIX и УПИ XXII от кв.61 в съответствие с предвижданията на ОУП на Община Търговище за зоната, в която попадат - Смесена централна зона - Ц, като едновременно с това е съобразен с предписаните в него мерки за опазване на обектите на културно-историческото наследство и изискванията за устройството и застрояването в охранителната зона на църквата "Св.Иван Рилски", съгласувани с МК, в която попадат УПИ VI и УПИ XXII.

Режимът на застрояване - Ц определя следните нормативи за застрояване на УПИ VI, УПИ XIX и УПИ XXII от кв.61: Плътност на застрояване Пзастр. макс.(%) - 70; Интензивност на застрояване Кинт. макс. 2,8; Необходима озеленена площ Позел. мин. (%) - 20; Максимална височина и етажност на сградите - 8м. (2ет.).

РАБОТЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН

Във връзка с чл. чл.113, ал.6 от ЗУТ за УПИ VIII - "за църква и озеленяване" и за УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара", УПИ VII - "за комплексно жилищно

застрояване", УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" (и трите в охранителна зона на НКЦ) е изработен работен устройствен план.

Изработеният застроителен план предвижда ново застрояване само в УПИ VI и УПИ XXII. Сградите с режим в УПИ VI, УПИ VII и УПИ XXII се запазват.

В обхвата на РУП е включен и съседния УПИ XIX - "за кооперативен пазар", който не е в охранителната зона, но новото застрояване на който попада в ансамбъла от сгради на територията на кооперативния пазар.

В обхвата на охранителната зона на НКЦ са и съседните на УПИ VIII - "за църква и озеленяване" УПИ I и УПИ II - "за жилищни нужди", УПИ IV - "за комплексно жилищно застрояване, търговия и обществено хранене", УПИ XVII -"за комплексно жилищно застрояване и търговия" , УПИ XIV и УПИ XV - "за жилищни нужди" и УПИ IX - "за държавен архив".

Застроителният план на гр.Търговище от 1996г. запазва заварените в УПИ IV, УПИ XVII, УПИ XIV и УПИ XV сгради (на3, 4 и 5ет.) и предвижда за УПИ I и УПИ II ново свързано средно (на 4ет.) застрояване, а за УПИ IX - ново ниско (2ет.) застрояване.

Работният устройствен план конкретизира предвижданията на ПУП, и определя разположението и очертанията на сградите в план, разстоянията между тях и до имотните граници, максималната им височина и височината на билата им в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между тях.

С предвидената застройка в имотите не се надвишават определените с ПЗ устройствени показатели - достигнатата плътност на застрояване за УПИ VI е около 33%, за УПИ XIX - около 50%, за УПИ XXII - около 69%, а интензивността на застрояване при преобладаващо едноетажно и двуетажно застрояване е много под определената - 2,8. Поради необходимостта от осигуряване на необходимите места за паркиране в границите на имотите, както е предвидено - наземно, част от необходимите озеленени площи в имотите(20%) ще трябва да се изградят върху сградите.

При изработването на РУП територията на трите имота е разглеждана като едно цяло по отношение на устройването и застрояването й, с цел запазване на характера й на градски кооперативен пазар въпреки различната собственост, каквото е и декларираното желание на собствениците на имоти.

Теренът в обхвата на проекта е с наклон около 2,3% от югоизток на северозапад и с наклон около 1,4% от североизток на югозапад по ул."Гладстон" и около 1,7% - по задънена улица с о.т. 202- 203.

В този смисъл черквата и обема й са на естествено по-високо ниво от заварените и от проектните сгради, дори и да са с максимално допустимата височина 8м. (в УПИ XIX), видно от силуетните планове.

В архитектурния образ на сградите е търсено единство със заварените, по отношение вида на покривите (преобладаващо без стрехи), характерни архитектерни елементи (зенитно осветление, слънцезащитни козирки и др.). За постигане на единство в образа на сградите, може да определи и вида на влаганите материали и цветовата гама на фасадите им.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Проектант: .....

/арх.В.Стоянова/

ОБЕКТ: ИЗМЕНЕНИЕ НА ПУП-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ за УПИ VI, УПИ VIII, УПИ XIX и УПИ XXII, кв.61 и улица с о.т.202-203 гр.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ОБЩИНСКИ ПАЗАРИ" ЕООД гр.Търговище
"ЛОРА Х2" ЕООД гр.Търговище
ЯСЕН
НЕЗАВ[illegible]СКА

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Заповед №РД-3-407/23.04.2021г. на Кмета на Община Търговище за изработване на проект за изменение на ПУП-ПРЗ и РУП, във връзка с:
- чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ;
- Решение №10 по Протокол №41/30.08.2018г. на Общински съвет Търговище за съгласие за разрешаване изменение на ПУП-ПРЗ;
- чл.15, ал.3 и ал.5 от ЗУТ;
- Решение №6 по Протокол №17/17.12.2020г. на Общински съвет Търговище,
- Предварителен договор за прехвърляне на собственост с изх.№РД-Дос-15/19.02.2021г.;
- Задание по чл.125 от ЗУТ, съгласувано с Министерството на културата и скица с предложение за изменение на ПУП-ПРЗ,

е изработен проект за изменение на ПУП-План за регулация в обхват УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара", УПИ VIII - "за църква и озеленяване", УПИ XIX - "за кооперативен пазар" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" в кв.61 и улица с о.т. 202-203 гр.Търговище във фаза окончателен проект.

УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара", УПИ VIII - "за църква и озеленяване", УПИ XIX - "за кооперативен пазар" и УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" в кв.61 и улица с о.т.202-203 са урегулирани с ПУП на гр.Търговище от 1996г. и изменение на Плана за регулация в обхвата на проекта от 2017г..

УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" е образуван от поземлен имот с идентификатор 73626.506.729 по кадастралната карта на гр.Търговище от 2005г.. Външните и вътрешни регулационни линии на УПИ VI съвпадат с имотните граници на поземлен имот 73626.506.729. УПИ VI е с площ 4095 кв.м. и е частна общинска собственост.

УПИ VIII - "за църква и озеленяване" е образуван от част от поземлени имоти с идентификатори 73626.506.248, 73626.506.283, 73626.506.648 и 73626.507.652. Вътрешните регулационни линии на УПИ VIII със съседните урегулирани поземлени имоти съвпадат с имотните граници на поземлените имоти, от които е образуван. От частите на имотите извън регулационните граници на УПИ VIII са урегулирани на улици. УПИ VIII е с площ 16158 кв.м. и е публична общинска собственост.

УПИ XIX - "за кооперативен пазар" е образуван от поземлен имот с идентификатор 73626.506.612 по кадастралната карта на гр.Търговище от 2005г.. Външните и вътрешни регулационни линии на УПИ XIX съвпадат с имотните граници на поземлен имот 73626.506.612. УПИ XIX е с площ 640 кв.м. и е частна собственост.

УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" е образуван от поземлени имоти с идентификатори 73626.506.611, 73626.506.730 и 73626.507.731. Външните и вътрешни регулационни линии на УПИ XXII съвпадат с имотните граници на поземлените имоти, от които е образуван. УПИ XXII е с площ 2852 кв.м. и е частна собственост.

Улица с о.т. 202-203 е образувана от част - 1241кв.м. от поземлен имот с идентификатор 73626.506.248 с НТП - за алея, 1510кв.м., публична общинска собственост. Улицата е задънена с широчина 12м. и завършва с уширение за обществен паркинг.

С Изменението на Плана за регулация за УПИ VI, УПИ VIII, УПИ XIX и УПИ XXII в кв.61 и улица с о.т. 202-203 гр.Търговище, на основание вписаните в заповедта на Кмета условия, са направени следните промени:

- променено е трасето на задънена улица с о.т. 202-203, като уличното платно и паркинга са изместени изцяло от север на съществуващия трафопост. О.т. 203 се измества и са въведеждат две нови осови точки - 202а и 202б.

С промяната на трасето са променят външните регулационни линии на УПИ VI, УПИ VIII и УПИ XXII към улица с о.т. 202-202а-202б-203, а именно:

- част от УПИ VI - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.768 с площ **105 кв.м.**, образуван от ПИ 73626.506.729, се придава за урегулиране на улица с о.т. 202-202а-202б-203;

- част от УПИ XXII - поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.769 с площ **47 кв.м.**, образуван от ПИ 73626.506.730, се придава за урегулиране на улица с о.т. 202-202а-202б-203;

- **252кв.м.** от задънената улица с о.т. 202-203 - част от поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.771 с площ 265кв.м., образуван от ПИ 73626.506.248, се придава към УПИ VI;

- **287кв.м.** от задънената улица с о.т. 202-203 - част от поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.772 с площ 545кв.м., образуван от ПИ 73626.506.248, се придава към УПИ VIII;

- Променена е вътрешната регулационна линия между УПИ VI и УПИ VIII като част - **13 кв.м.** от УПИ VIII - част от поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.771 с площ 265 кв.м., образуван от ПИ 73626.506.248, се придават на УПИ VI;

- Променена е вътрешната регулационна линия между УПИ VI и УПИ XIX като поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.765 с площ **17 кв.м.**, образуван от ПИ 73626.506.729 (УПИ VI) се придава на УПИ XIX, а поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.766 с площ **17 кв.м.** ; образуван от ПИ 73626.506.612 (УПИ XIX) се придава на УПИ VI.

- Променена е вътрешната регулационна линия между УПИ VI и УПИ XXII като поземлен имот с проектен идентификатор 73626.506.767 с площ **52 кв.м.**, образуван от ПИ 73626.506.729 (УПИ VI) се придава на УПИ XXII;

След направените промени на уличната регулация на улица с о.т. 202-202а-202б-203 и на границите на урегулираните поземлени имоти площта им е съответно:

УПИ VI - "за пазар и административна сграда на пазара" - 4203 кв.м.
УПИ VIII - "за църква и озеленяване" - 16432 кв.м.
УПИ XIX - "за кооперативен пазар" - 640 кв.м.
УПИ XXII - "за обществено обслужване и кооперативен пазар" - 2857 кв.м.

"АДАПТ" ЕООД ТЪРГОВИЩЕ

Проектант: .....
/инж.Д. Димитров/

