ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

Относно: ПРОЕКТ ЗА ИЗМЕНЕНИЕ на ПОДРОБЕН УСТРОЙСТВЕН ПЛАН - ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ И ЗАСТРОЯВАНЕ /ПУП-ПРЗ/ в обхват на УПИ I-за басейн, УПИ II-за озеленяване и улична регулация о.т. 742-744 в кв.204 по плана на гр. Търговище, м. „Борово око", общ. Търговище
/ПИ 73626.510.431 по КК и КР на гр. Търговище/

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „СТРОЙКОМЕРС - ТТ" ЕООД,
с управител инж. ТОШКО І РАЙЧЕВ

Обща част :

Настоящият проект е изработен по желание и Задание на Възложителя - „СТРОЙКОМЕРС - ТТ" ЕООД, на основание одобрени Задание и Скица с предложение, и разрешение за изработване на Изменение на ПУП-ПРЗ в обхват на УПИ I-за басейн, УПИ II-за озеленяване и улична регулация о.т. 742-744 в кв.204 по плана на гр. Търговище, м. „Борово око", общ. Търговище /ПИ 73626.510.431 по КК и КР на гр. Търговище/ със Заповед № РД-3-444/13.05.2022г. на кмета на Община Търговище.

Възложителят „СТРОЙКОМЕРС - ТТ" ЕООД е в качеството си на собственик на недвижимия имот по Нотариален акт № 120, том XI, рег. № 14163, дело № 1392 от 2010 г., вписан с вх. рег. № 4890 от 2010 г., Акт № 181, том XV, дело № 3048.

За разработването на Изменение на ПУП - ПРЗ са използвани изходни данни и извадка, както следва:

- Кадастрална карта и кадастралните регистри на гр. Търговище, одобрени със Заповед № РД-18-18/17.06.2005 г. на изпълнителния директор на АГКК, последно изменени на 21.03.2022 г.;
- Частично изменение на ПУП на Урегулиран поземлен имот (УПИ) VI "за заведение за обществено хранене, за отдих и спорт "Борово око", художествена галерия", кв.178 по ПУП на гр. Търговище, одобрен със Заповед № 726/03.10.2001 г. на кмета на Община Търговище;
- Проектът е съобразен с ОУП на Община Търговище, фаза: Окончателен проект и правилата и нормативите за прилагането му.

Подробният устройствен план ще създаде условия за устойчиво развитие и балансирано урбанизиране на терена, предмет на разработката.

Част „Регулация" :

Теренът се намира в строителни граници на община Търговище, съобразно ОУП на Община Търговище, като западната му част е на границата на урбанизираната територия и граничи с ниви. Разположен е в територии отредени за самостоятелни терени с обслужващи дейности /Т1/ и в близост до устройствени зони „Озеленена територия за спорт и развлечения" /Озс/.

УПИ I-за басейн в кв. 204 по плана на гр. Търговище, м. „Борово око", общ. Търговище, от север граничи с обслужващ път, откъдето е осигурен автомобилен и

пешеходен достъп, който не е реализиран според предвижданията на действащия ПУП от 2001 г., нито като главна улица IV клас според Транспортната схема на гр. Търговище. От юг и от изток имотът граничи с територия „за озеленяване" /УПИ II - за озеленяване/, която не е реализирана и за която според ОУП на Община Търговище е определено да бъде Самостоятелен терен с обслужващи дейности /Т1/.

Местоположението на УПИ е в южната част на гр. Търговище, в местност „Борово око" и е привлекателно от инвестиционна гледна точка, поради близостта му с парк, езеро, заведение за обществено хранене и др. Локализацията му е с добра комуникационно-транспортна връзка с града и прилежащите територии.

Поземлен имот 73626.510.431, предмет на разработката, е част от землището на гр. Търговище, община Търговище и е с площ 10 500 м2.

- от Север, Изток и от Юг имотът граничи с ПИ 73626.510.304, вид собственост - Общинска публична, вид територия- Урбанизирана, НТП - За друг обществен обект, комплекс;

- от Запад имотът граничи с ПИ 73626.117.31, ПИ 73626.117.32 и ПИ 73626.117.34, м. Войнишка градина, вид собственост - Частна, вид територия - Земеделска, категория 3, НТП - Друг вид нива;

С изменението на Плана за регулация, регулационните граници на УПИ I-за басейн и УПИ II-за озеленяване, се поставят в съответствие с кадастралните граници на поземлен имот с идентификатор 73626.510.431 /съгласно скица № 15-296622-21.03.2022 г. от СГКК - гр. Търговище/, като външната регулационна граница на УПИ I към улица с о.т.742-744 се измества по северната кадастрална граница на ПИ 73626.510.431, вътрешните регулационни граници между УПИ I-за басейн и УПИ II-за озеленяване да се поставят в съответствие с кадастралните граници на поземлен имот с идентификатор 73626,510.431. За УПИ I в кв. 204 по плана на гр. Търговище се определя ново отреждане - „за обществено обслужване, хотел, басейн, сгради със смесено предназначение, подземно паркиране и трафопост".

Част „Застрояване" :

Желанието на Възложителя е да се променят начина и характера на застрояване при съобразяване с действащите правила и норми за устройствената зона съобразно ОУП на Община Търговище, в която попада притежавания от него имот, с цел осъществяване на бъдещи инвестиционни намерения и дейности.

Изменението на плана за застрояване е изработено в съответствие с предвижданията на ОУП на Община Търговище като **Т1** /Самостоятелен терен с обслужващи дейности/, като за него няма конкретни ограничения в показателите за застрояване, а се устройва и застроява в съответствие с Наредба № 7 от 22 декември 2003 г. за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони и при спазване на приложимите разпоредби от Правилата и нормативите за прилагането на ОУП на Община Търговище. Съществуващите сгради в имота се предвижда да бъдат съборени, тъй като не са в добро техническо състояние.

Показателите на застрояване са следните:

1. Площта на разработваната територия за новообразуваното УПИ I - „за обществено обслужване, хотел, басейн, сгради със смесено предназначение, подземно паркиране и трафопост" в кв. 204 по плана на гр. Търговище, м. „Борово око", общ. Търговище е 10 500 м2.

2. П застр. = 70%, максимална застроена площ
3. П озел. = 20%, минимална площ за озеленяване
4. Кинт = 2.5, максимално РЗП
5. Максимална височина Н= 15 м (5ет.)
6. Начин на застрояване – свободно и/или свързано

Предвиденото застрояване е показано с ограничителни линии на застрояване и е разположено на минимум 3 м от границите на имота, а подземното застрояване на минимум 1.5 м от границите на имота.

С проекта не се изменя и нарушава общото градоустройствено решение за зоната и е в съответствие с действащи правила и нормативи за прилагане на ОУП на Община Търговище.

Изменението на ПУП - ПРЗ /План за регулация и застояване/ е изработено при следните условия:

- Зоната за застояване е посочена с ограничителни линии на застрояване;
- Начинът на застрояване е свободно и/или свързано ;
- Финансирането на проекта е за сметка на Възложителя;

Проектът е изработен в съответствие с Наредба № 8/14.06.2001г. за обема и съдържанието на устройствените планове и е предоставен за одобряване в Община Търговище

Поземлен имот 73626.510.431 е захранен с ток и вода и към момента не е необходимо изработването на План-схема за елементи на техническата инфраструктура за нови отклонения на техническата инфраструктура.

Имотът не попада в Приложение №1 или №2 от ЗООС и няма въздействие върху тях.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ДАРИНА Р
дата 06.2022

Застрояване: ..... /арх. Дар а/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
Регистрационен № 10759
Секция ГПИ
ДИМИТЪР ИМИТРОВ

Юни, 2022 г.
гр. София

Регулация: ..... /инж. Димитър ров/

Съгласувал Възложител: .....
/инж. Тошко Р. Райчев