ВЪЗЛОЖИТЕЛ: Милчо Д. Янков - УПИ II ;

Заатие И. Хюсеинова, Гюлхан З. Исмаилова и Гюлжихан З. Исмаилова - УПИ I

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

На основание Заповед № Р-Д-3-680/04.07.2022 год. на Кмета на община Търговище, виза за проектиране № СК-707/04.07.2022 год. на Гл. архитект на общината и задание на Възложителя е изготвен проект за частично изменение на ПУП /**план за застрояване**/ УПИ I и УПИ II кв. 120, гр. Търговище.

Съгласно одобрения през 1996 г. ПУП на гр. Търговищеq УПИ I-145 и УПИ II-146,кв.120 са отредени за средно етажно жилищно застрояване.

В ъгловия УПИ I-145 е предвидено изграждането на жилищна сграда с височина „П+3“,която е на разстояние от уличната регулация и към двете улици. Спрямо югоизточната имотна граница с УПИ II-146 застройката отстои на минимално допустимото разстояние. По отношение на югозападната граница застройката е разположена по нея, като сключено застрояване със застройката в УПИ II-146.

В УПИ II-146 са предвидени две жилищни сгради с височина „П+3“.Едната сграда е с лице към ул. “Л.Каравелов“, на разстояние от уличната регулация и от границата с УПИ I-145 . С плана е предвидено сключено застрояване със съществуващата сграда в УПИ III-147.Втората жилищна сграда е с лице към ул.“Осъм“, на разстояние от уличната регулация и сключена със застройката в УПИ I-145 .Височината на сградата е „П+3“.

С Общия устройствен план на град Търговище ,за кв.120 е предвидено средно етажно жилищно застрояване (Жс).

С настоящата промяна ,в условията на чл.134,ал.2,т.6 от ЗУТ,се извършват следните **промени в Планът за застрояване**:

- Етажността на сградата в УПИ I-145 се променя от „П+3“ на 5 етажа, като същото се отнася и за сградата в УПИ II-146 , с която са сключени по южната граница.
- Предвидено е сключено едноетажно застрояване между УПИ I-145 и

УПИ II-146 по фронта им към ул."Л.Каравелов"

- Застройката в двата имота отстои на 3 м. от уличните регулации, като на кръстовището отстоянието е 5 м.
- Отстоянието на сградите през улица „Л.Каравелов" е 18 м. ,което е по-голямо от височината на сградата в УПИ I-145 .
- Отстоянието на сградите през улица „Осъм"е 14,80 м., което е съобразено с височината на сградата в УПИ I-145 . Приземният етаж на съществуващата сграда западно от ул."Осъм" е нежилищен-гаражи.

Отреждането на имотите се запазва „за средно етажно жилищно застрояване"(**Жс**).

За УПИ I-145 са валидни следните устройствени показатели:
(П)Плътност на застрояване –до 70%
(Кинт) Коефициент за интензивност на застрояване- в съответствие с чл.27 ал . 3 от ЗУТ
Минимална озеленена площ -20 %
Максимална височина(етажност)- 15м.(5ет.)

За УПИ II-146 са валидни следните устройствени показатели:
(П) Плътност на застрояване –до 70%
(Кинт) Коефициент за интензивност на застрояване-максимално до 2
Минимална озеленена площ -30 %
Максимална височина(етажност)- 15м.(5ет.)

Бъдещото застрояване в двата имота е конкретизирано с ограничителни линии за застрояване

На основание чл.113 ал.2 от ЗУТ е изработен **РУП за УПИ I-145 , УПИ II-146 и УПИ III -147**,с който се конкретизират предвижданията на ПУП, с който са определени разположението и очертанията на сградите в план , разстоянията между тях и до имотните граници , максималните височини на сградите и билата на покривите им в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите и архитектурната връзка между тях.

Застройката в УПИ I-145 се състои от две тела-едното тяло е на пет етажа, а второто е на един етаж. И към двете улици застройката отстои на 3 м: от уличната регулационна линия. Отстоянието на пететажното тяло до източната граница с УПИ УПИ II-146 е 6 м., а до южната граница със същия УПИ е 3м. Пет етажното тяло по ул."Л.Каравелов" е с дълбочина 14 м. и височина 15 м.от средното ниво на прилежащия терен. По ул."Осъм"

дълбочината на застройката е 11,22 м. и височина .....от средното ниво на прилежащия терен 15 м.. Едноетажната сграда е с дълбочина 11,15 м. и височина 5,30 м. от средното ниво на прилежащия терен. Под пет етажното тяло на кота -2,95 е предвиден етаж, на който ще се ситуират гаражи. Рампата към гаражите ще бъде покрита с навес по реда на чл.91 от ЗУТ.

И двете сгради са с плосък покрив, като в силуетите са посочени възможните издатини по чл.74(2),чл.92(1) и чл.93(2) от Наредба №7.

Застройката в УПИ II-146 се състои от две сгради. Едната сграда е на пет етажа, с лице към ул."Осъм", която отстои на 1/3 Н от южната имотна граница и е свързана със застройката в УПИ I-145.Сградата е с дълбочина 11,22 м. Втората сграда отстои на 3 м. от уличната регулационна линия към ул."Л.Каравелов" и се състои от две тела-едното на четири етажа, а второто е на един етаж. Едноетажното тяло е свързано със застройката в УПИ I-145 и е с дълбочина 11,15 м. Височината й е 5,30 м. от средно прилежащия терен. Покривът на едноетажното тяло е плосък. Четириетажното тяло е свързано със застройката в УПИ III-147 и е с дълбочина 14,30 и отстои на 6м. от южната имотна граница.Височината на тази сграда е 13,58 м. от средно прилежащия терен. Покривът на сградата е трискатен.

Застройката в УПИ III-147 е на четири етажа и е свързана със застройката в УПИ II-146.Тя отстои на 3м. от уличната регулационна линия, на 1/3Н от източната имотна граница и на 6 м. от дъното на имота. Дълбочината на сградата е 14,30 м. Височината й е 13,58 м. от средно прилежащия терен. Покривът на сградата е трискатен.

Устройственият режим на имотите в кв.120,съгласно Общият устройствен план е за жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина- Жс.За УПИ II-146 и III -147 показателите на застрояване са:плътност на застрояване- Пзастр. до 70 %;интензивност на застрояване Кинт-до 2,0;необходима озеленена площ Позел-над 30%;Етажност и височина на сградине до5ет./до 15 м.;начин на застрояване-свободно и свързано.

За УПИ I-145 ,който е ъглов и застройката в него е свързана с основното застрояване на двете вътрешни регулационни линии, показателите за плътност и интензивност надвишават определените за зоната, което е в съответствие с чл.27 ал.3 от ЗУТ. При така ситуираната застройка Плътността на застрояване

ще бъде в рамките на определената за зоната. Коефициента за инетнзивност (Кинт) ще бъде до 3.

Промени в Планът за регулация не се налагат, тъй като регулационните граници на УПИ I-145,съвпадат с имотните граници на имот с пл.№.145. В потвърждение на това е издаденото от Службата по геодезия и картография Търговище Удостоверение изх.№25 -227673 от 28.07.2022 г.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

Съставил .....

дата VIII.22 подпис

/арх. Е. Колева/