ОБЕКТ: Изменение на ПУП-План за регулация и застрояване за УПИ II, УПИ V, УПИ VI, УПИ VII, УПИ IX, УПИ X, УПИ XI и поземлен имот с идентификатор 73626.507.1 (изолационен пояс), кв.67, гр.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: ЕТ"МЕКС-ЙОЗДЖАН АРИФ"с.Драганoвец, общ.Търговище

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Заповед №РД-3-991/08.09.2021г. на Кмета на Община Търговище за изработване на проект изменение на ПУП-ПРЗ, на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ и §8,ал.2,т.3 от ПР на ЗУТ и задание на възложителя е изработен проект за Изменение на ПУП-План за регулация и застрояване за УПИ II, УПИ V, УПИ VI, УПИ VII, УПИ IX, УПИ X, УПИ XI и поземлен имот с идентификатор 73626.507.1 (изолационен пояс), кв.67, гр.Търговище във фаза окончателен проект.

УПИ II - "за бензиностанция, газстанция, автомивка, гаражи и паркинги" , УПИ V - "за учебно-производствен комплекс", УПИ VI - "за мотостадион", УПИ VII - "за учебно-технически център", УПИ IX - "за стрелбище", УПИ X - "за автополигон", УПИ XI - "за озеленени площи" в кв.67 са урегулирани с изменение на ПУП от 2002г.. Урегулираните поземлени имоти са образувани от поземлени имоти с идентификатори по КККР на гр.Търговище съответно: УПИ II от 73626.507.685 и 73626.507.686; УПИ V от 73626.507.578; УПИ VI от 73626.507.574; УПИ VII от 73626.507.55, 73626.507.71 и част от 73626.507.98; УПИ IX от 73626.507.576; УПИ X от 73626.507.575 и УПИ XI от 73626.507.98, 73626.507.532, 73626.507.127, 73626.507.128, 73626.507.130, 73626.507.131, 73626.507.681, 73626.507.682 и 73626.153.102.

Вътрешните регулационни линии между УПИ V и УПИ VII, между УПИ VI и УПИ X, между УПИ IX и УПИ XI, между УПИ X и УПИ XI и между УПИ VI и изолационен пояс от север (ПИ 73626.507.1) не съвпадат напълно с кадастралните граници.

Планът предвижда част от площта на ПИ 73626.507.685, 73626.507.686 и 73626.507.578 да се отчужди за разширение на ул."Стефан Караджа".

С изменението на ПУП от 2002г. територията на УПИ II, УПИ V, УПИ VI, УПИ VII, УПИ IX и УПИ X е определена като Смесена многофункционална устройствена зона - **Смф** с режим на застрояване на имотите съответно: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 20; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 0,5; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20; Плътност на усвояване Пусв. - 80; Максимална етажност (макс.височина в м.) - 3 (10), като за УПИ V е определена разновидност на режима на застрояване **Смф1** със стойности на устройствените показатели съответно: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 40; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,2; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20; Плътност на усвояване Пусв. - 80; Максимална етажност (макс.височина в м.) - 6 (18).

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване. Външната ограничителна линия на застрояване към ул."Стефан Караджа" е определена на разстояние 5м. навътре в имотите от уличната регулационна линия. Външната ограничителна линия на застрояване към задънена улица с о.т.754-756-762 е определена на разстояние 3м. и 5м. навътре в имотите от уличната регулационна

линия или е определена от заварени сгради и съоръжения - да съвпада с нея. Вътрешните ограничителни линии на застрояване са определени на минималното нормативно необходимо разстояние от 3м. от вътрешните регулационни линии, като към съседните УПИ за озелени площи те са определени на разстояния по-големи от нормативните - 5м., 10м., 20м.. При определяне на ограничителните линии на застрояване е отчетен сервитута на заварена ВЛ Ср.Н.. За имотите е определено свободно застрояване.

Желанието на Възложителя е да използва територията е за други дейности и застрояване, допустими по Общия устройствен план на Община Търговище от 2017г., които не може да реализира при конкретното предназначение на имотите, определено с Изменението на ПУП от 2002г. по фактическото им ползване.

Съгласно Общия устройствен план на Община Търговище устройственият режим на УПИ VI - "за мотостадион" и на УПИ X - "за автополигон" се определя от устройствена зона „Озеленена територия за спорт и развлечения" - **Озс**. В зона **Озс** освен спортни съоръжения или комплекси и озеленяване се допуска още изграждане на обекти за настаняване и подслон, за хранене, за търговия, за културни развлечения и забави, детски площадки и др. като минималната озеленена площ е 20%.

Съгласно Общия устройствен план на Община Търговище УПИ V - "за учебно-производствен комплекс" и УПИ IX - "за стрелбище" са терени за обществообслужващи дейности - обекти на образованието, означени в ОУП с **Т1,** които се устройват и застрояват в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. и при спазване на приложимите разпоредби от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Община Търговище.

Съгласно Общия устройствен план на Община Търговище УПИ II - "за бензиностанция, газстанция, автомивка, гаражи и паркинги" е терен за обществообслужващи дейности, означен в ОУП с **Т1,** който се устройва и застроява в съответствие с разпоредбите на чл. 39 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. и при спазване на приложимите разпоредби от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Община Търговище.

С проекта за изменение на ПУП-План за регулация за УПИ II, УПИ V, УПИ VI, УПИ VII, УПИ IX, УПИ X, УПИ XI и поземлен имот с идентификатор 73626.507.1 (изолационен пояс) от кв.67 са направени следните промени:

- вътрешните регулационни линии между УПИ V и УПИ VII, между УПИ VI и УПИ X, между УПИ IX и УПИ XI, между УПИ X и УПИ XI и между УПИ VI и изолационен пояс от север (ПИ 73626.507.1) са поставени да съвпадат с кадастралните граници;
- допълнено е или е променено предназначението на:

- УПИ II от "за бензиностанция, газстанция, автомивка, гаражи и паркинги" на "за бензиностанция, газстанция, автомивка и обществено обслужване";
- УПИ V от "за учебно-производствен комплекс"на УПИ V - "за учебно-производствен комплекс и общежитие";
- УПИ VI - от "за мотостадион" на " за спорт и развлечения, обекти за търговия и обществено хранене";
- УПИ IX - от "за стрелбище" на "за общежития";
- УПИ X - от "за автополигон" на "за спорт и развлечения и обекти за настаняване и подслон".

С проекта за изменение на ПУП-План за застрояване за УПИ II - "за бензиностанция, газстанция, автомивка и обществено обслужване", УПИ V - "за учебно-производствен комплекс и общежитие", УПИ VI - " за спорт и развлечения, обекти за търговия и обществено хранене", УПИ IX - "за общежития" и УПИ X - "за спорт и развлечения и обекти за настаняване и подслон" от кв.67, е определен режимът им на застрояване в съответствие с предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище от 2017г., променени са външни и вътрешни линии на застрояване, определени с предходен ПУП от 2002г., определени са и запазващите се сгради, включени в системата на застрояване на имотите.

Режимът на застрояване на УПИ VI - "за спорт и развлечения, обекти за търговия и обществено хранене"и на УПИ X- "за спорт и развлечения и обекти за настаняване и подслон"се определя от устройствена зона „Озеленена територия за спорт и развлечения" - **Озс**. Имотите се застрояват при спазване на следните правила и нормативи: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 50; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,5; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20; Максимална височина в м.(макс.етажност)- 12 (4).

УПИ V - "за учебно-производствен комплекс и общежитие" и на УПИ IX -"за общежития", терени за обществообслужващи дейности - обекти на образованието (**Т1**), се застрояват при спазване на следните правила и нормативи, съгласно чл. 41 ал.4 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г.: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 40; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,2; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20 при максимална височина в м.(макс.етажност)- 12 (4).

УПИ II - "за бензиностанция, газстанция, автомивка и обществено обслужване", терен за обществообслужващи дейности (**Т1**), е със самостоятерен устройствен режим, съобразен с с разпоредбите на чл. 39 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. и при спазване на приложимите разпоредби от Правилата и нормативите за прилагане на Общия устройствен план на Община Търговище. Имотът се застроява при спазване на следните правила и нормативи: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 80; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 2,0; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20 при максимална височина в м.(макс.етажност)- 12 (4). Показателят Пзастр. включва технологични пътища и обслужващи.

Външната линия на застрояване по ул."Стефан Караджа" - улица от първостепенната улична мрежа на гр.Търговище, е променена като е определена на разстояние 3м. навътре в УПИ II и УПИ V, вместо 5м. по предходен ПУП. Външната линия на застрояване по задънена улица с о.т.754-756-757/762 е определена на разстояние 5м. навътре в имотите от двете страни и 3м. в участъка на обръщалото, вместо на 3м., 5м. и да съвпада с уличната регулационна линия по предходен ПУП.

Разстоянието на вътрешните ограничителни линии на застрояване до вътрешните регулационни линии се определя по общите правила за разполагане на сградите на основното застрояване според предназначението им (търговски, за обществено хранене, за спорт и атракции, за средсва за подслон и настаняване и др.), допустими за изграждане в Озс, но не по малко от 3м..

В имотите за обществено обслужване в областта на образованието да се спазват специфичните изисквания за разстоянието до регулационните линии на сгради на образованието според вида им съгласно Наредбата за проектирането им.

Планът за застрояване предвижда запазване и включване в системата на застрояване на съответните урегулирани имоти на сгради с идентификатори 73626.507.686.1, 73626.507.574.3, 73626.507.574.4, 73626.507.578.2, 73626.507.578.3, 73626.507.578.4, 73626.507.578.6, 73626.507.578.8, 73626.507.578.10, 73626.507.578.11 и 73626.507.578.12.



Проектант:

/ арх.В.Стоянова /