ОБЕКТ: **ПУП – ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за поземлен имот с идентификатор 73626.113.23, местност "Първи долап", гр. Търговище**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **ЙОЗДЖАН АРИФ**

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Решение №22 от Протокол №34 от 30.03.2018г. на Общински съвет Търговище, скица с изх. №15-144826-09.03.2018г. от СГКК-Търговище с виза за проектиране СК-ТСУ 402/18.04.2018г. от Гл. архитект на Община Търговище и задание по чл.125 от ЗУТ на Възложителя е изработен ПУП-План за застрояване за поземлен имот с идентификатор 73626.113.23, местност "Първи долап", гр. Търговище във фаза окончателен проект.

Имотът се намира извън границите на урбанизирана територия и е незастроен.

Съгласно скица с изх. №15-144826-09.03.2018г. от СГКК-Търговище, поземлен имот с идентификатор 73626.113.23 е с площ 11703 кв.м., с трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - друг вид нива, категория на земята при неполивни условия - 3.

Върху ползването имота има наложени ограничения от преминаващ през него въздушен електропровод Ср.Н., със сервитутна зона ивица с широчина по 10м. от оста на ВЕ съгласно Приложение № 5 към чл. 7, ал. 1, т. 5 от Наредба № 16 от 9 юни 2004 г. за сервитутите на енергийните обекти.

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

Желанието на Възложителя е да застрои собствения си имот като изгради в него обекти за обществено обслужващи дейности – сгради за търговия (шоурум), офиси и др., 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 73626.113.23 за неземеделски нужди е допустима съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище от 2017г., според който имота попада в Смесена обществено обслужваща зона - 17/Соо.

Смесените обществено обслужващи зони - Соо се устройва съгласно чл.19 от Правила и нормативи за прилагане на общия устройствен план на Община Търговище при спазване на следните нормативи: максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60%; максимална интензивност на застрояване Кинт. – 1,8; минимална озеленена площ Позел. – 20%; максимална височина (етажи) - 12м.(3ет.); други правила и бележки - задължително осигуряване необходимите места за паркиране за посетителите в границите на имота.

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 73626.113.23, гр. Търговище.

С ПУП е определено ново предназначение на имота - "за обществено обслужващи дейности".

С ПУП-ПЗ за ПИ 73626.113.23 е определен устройственият режим и начинът на застрояване на имота.

Съгласно ОУП и на Община Търговище, ПИ 73626.113.23 с предназначение "за обществено обслужващи дейности" може да се застрои при спазване на следните нормативи:

- максимална плътност на застрояване Пзастр. – 60%;
- максимална интензивност на застрояване Кинт. – 1,8;
- минимална озеленена площ Позел. – 20%;
- максимална височина (етажи) - 12м.(3ет.); макс.;
- други правила и бележки - задължително осигуряване необходимите места за паркиране за посетителите в границите на имота.

ПУП-ПЗ определя за ПИ 73626.113.23 начин на застрояване - свободно.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване.

Външната ограничителна линия за застрояване към път от републиканската пътна I-4 е съобразен с чл.6 от Закона за пътищата - на разстояние 25м. измерено хоризонтално и перпендикулярно на оста на пътя от края (ръба) на платното за движение или на лентата за аварийно спиране. Външната линия на застрояване към селскостопански път 73626.113.1 - локално платно извън обхвата на пътя, е определена на разстояние 10.5м. от края на имота, след като 2м. от него се придава за уширение на локалното платно.

Външната линия на застрояване към селскостопански път 73626.202.987 е определена на разстояние 5м. навътре в имота.

Вътрешните линии на застрояване към съседните поземлени имоти с идентификатори 73626.113.7 и 73626.113.18 са определени по общите правила на разстояние 3м. от имотните граници.

Достъпът до имота е от селскостопански път 73626.113.1 - локално платно извън обхвата на републикански път I-4. За пътните връзки на имота има изработен Транспортно- комуникационен план, съгласуван с Агенция "Пътна инфраструктура" и "Пътна полиция"- Търговище.

В становище относно ПУП "Водоснабдяване и канализация" ООД Търговище заявява, че имотът не може да бъде захранен от водоснабдителната мрежа на гр. Търговище. За осигуряване на вода за питейно-битови нужди в имота си, собственикът на ПИ73626.113.23 е подписал декларация със собственика на съседния ПИ 73626.113.7 да ползва водопроводното отклонение за неговия имот за захранването на своя имот при определени условия. За отвеждане на отпадните води възложителя ще изгради в имота си изгребна яма с необходимия обем и съоръжения, както е заявил в инвестиционното си предложение до РИОСВ.

Съгласно предварително становище от "ЕРП Север" АД Варна, електрозахранването на бъдещ обект в имота може да се извърши чрез изграждането на нов трафопост – КТП и изграждне на нова кабелна линия 20 kV от стълб №2, явяващ се част от електропроводно отклонение от стълб №20, който е част от електропровод – ВЕП „Парка“ , до КТП.

Възложителят е уведомил по съответния ред и има положително становище от РИОСВ-Шумен за инвестиционното си предложение.



Проектант: .....

/ арх. В. Стоянова /

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

I.Обща част

Настоящия проект е разработен по задание на Възложителя и собственик на имота Йозджан Мехмед Ариф и има за цел да даде решение на пътната връзка на имота към локално платно на път I-4 от км.223+005 до км.223+440 ляво. В част от имота е предвидено да се изгради нов обект – търговски крайпътен обект (ТКО). Обекта е разположен в имот №73626.113.23 в землището на гр.Търговище и край път I-4 "Омуртаг - Търговище" от км.223+161 до км.223+292 ляво.

При изготвянето на проекта са използувани следните нормативни документи:

- *НАРЕДБА № РД-02-20-2 от 28 август 2018 г. за проектиране на пътища - Норми за проектиране на пътища*
- *Наредба № 2 от 17.01.2001 г. за сигнализация на пътищата с пътна маркировка*
- *Наредба № РД-02-21-1 от 23.11.2023 г. за сигнализация на пътищата с пътни знаци*
- *Наредба № 3 от 16.08.2010 г. за временната организация и безопасността на движението при извършване на строителни и монтажни работи по пътищата и улиците*
- *Наредба № РД-02-20-10 от 05.07.2010г. за условията за изграждане или монтиране върху платното за движение на изкуствени неравности и на други средства за ограничаване на скоростта на движение и изискванията към тях*
- *Наредба №4 от 15.07.2009г. за проектиране, изпълнение и поддържане на строежите в съответствие с изискванията за достъпна среда на населението, включително за хората с увреждания*
- *Техническа спесификация /ТС/ за строителство на пътища и пътни съоръжения на А"ПИ" от 2014г.*

II.Съществуващо положение

Обектът е разположен в рамките на земеделски имот с №73626.113.23 от землището на гр.Търговище, собственост на Възложителя. В момента това е терен с площ 11 703 м^2, като предстои преотреждане за съответните дейности.

Входът и изходът на имотът ще са от локално платно на път I-4, разположено в имот 73626.113.1 и в част от имотите, които обслужва.

За изграждането на локалното платно има издадено разрешение за специално ползване на пътища чрез изграждане на ТКО и на пътни връзки към тях No. РСПП-8 от 18.01.2017г.

III.Проектно решение

Входът и изходът на имотът ще са от локално платно на път I-4, разположено в имот 73626.113.1 и в част от имотите, които обслужва.
За изграждането на локалното платно има издадено разрешение за специално ползване на пътища чрез изграждане на ТКО и на пътни връзки към тях No. РСПП-8 от 18.01.2017г.

Съгласно протокола за оглед може да бъде изградена пътна връзка към локалното платно, което е в строеж по друг проект и от там към път I-4.

Габарита на път I-4 в участъка е следният:

- Проектна скорост – 80км/час
- Ширина на пътното платно – 8.0м.
- Ширина на банкетите – 2 х 1.50м.

По задание в комплекса ще влизат леки и лекотоварни автомобили. По експертна оценка броят на влизащите и излизащи автомобили ще е около 5-10 ОА/час.

Сградата на ТКО ще бъде разположена в част от имота зад ограничителната линия на обслужващата зона на пътя.

Всички показани елементи на локалното платно са в процес на изграждане от проекта за съседният имот. Предвижда се ширината на пътното платно пред имота де бъде 6,00м. Всички елементи пътната връзка – радиуси на хоризонтални криви, дължини и ширини, са

проектирани съгласно Норми за проектиране на пътища от 2018г. Осигурен е достъп на съседните имоти до новата пътна връзка.

III.4.Отводняване

Отводняването на участъка се извършва чрез повърхностно оттичане на дъждовните води. За това са избрани и проектирани надлъжни наклони, които отвеждат водите извън имота в посока на р. Врана.

III.5.Сигнализация и маркировка

Сигнализацията и маркировката на локалното платно ще се изпълнят по друг одобрения проект и не са предмет на настоящата разработка.

Предвжида се единствено поставяне на знаци Б2 и Г2 на изхода от имота.

Необходимо е настоящият проект да се разгледа за становище от органите на ОДП – Сектор "Пътна полиция" гр.Търговище и се представи в А "ПИ" - ОПУ Търговище и при одобрение да се даде разрешение за изработване на ТП на пътната връзка.

III.6.Ограничителни системи за пътища

Габаритът на локалното платно не позволява монтажа на ОСП. Предвижда се съществуващата ОСП N2W4 на път I-4 да бъде продължена до края на локалното платно.

Проектант:

7

18

19

Шоурум и офиси

Шоурум и офиси

същ. сграда

Ограничителна линия на обслужващата зона на пътя

ПИ 73626.113.23

Въздушен електропровод 20 kV

ИЗГОТВЕНО СТАНОВИЩЕ
Рег.№ 39056
03.11.2

ОБЛАСТНА ДИРЕКЦИЯ НА ВЪТРЕШНИТЕ РАБОТИ

Ограничителна линия на застрояване

стълб

6

изход

За изграждането на локалното платно има издадено разрешение за специално ползване
на пътища чрез изграждане на ТКО и на пътни връзки към тях No. РСПП-8 от 18.01.2017г.

вход

24 9 23 4 22 21 9 20 19 18 17 16 15 14 13 12 11 10 4 9 8 7 6 5

км.223+161

8

Нова ОСП N2W4 L=236м

локално платно - одобрено по друг проект, в процес на изпълнение
обхват на път I-4 / имотна граница / ръб настилка локално платно

същ. окоп

11

ЕК 4м - демонтаж и
продължаване на ОСП

ОСП монтирана през 2023г., в добро състояние

км.223+392

9

ЕН L=12м

<- София

път I-4

Варна ->

8

същ. велосипедна алея

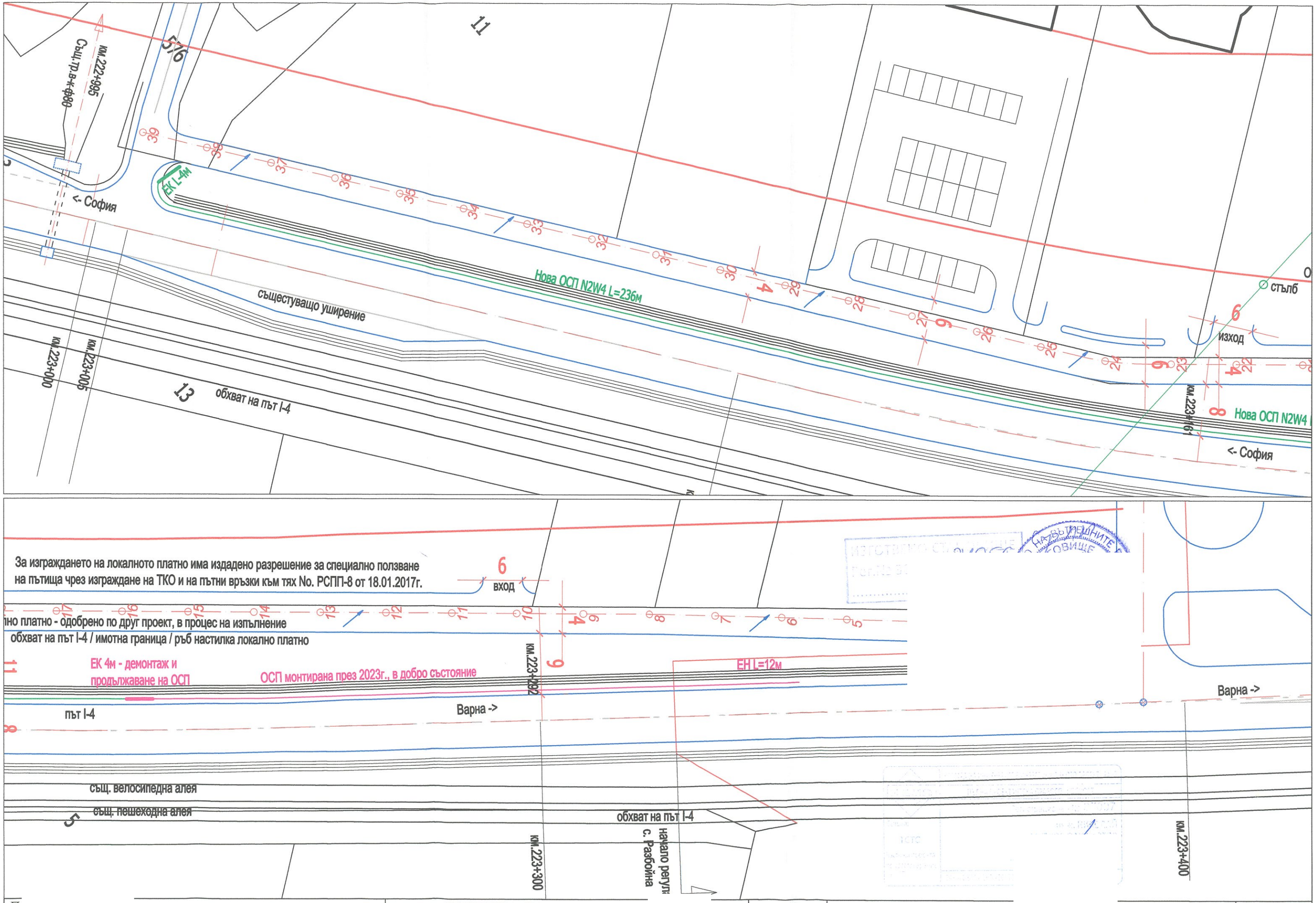
същ. пешеходна алея

5

път I-

обхват на път I-4

Прс	РЕПУБЛИК[illegible]АРИЯ	част: пътна	Обект: "Шоурум и офиси" в поземлен имот с идентификатор 73626.113.23	09.2025г.
	Възложител: Йозджан Ариф	фаза: КТП		Чертеж
/инж	Изпълнител: инж. Николай Панайотов - свободна практика	М 1: 500	Съдържание: КТП за пътни връзки - ситуация	No: 1



Пр	РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ	част: пътна	09.2025г.
/ин	Възложител: Йозджан риф	фаза: КТП	Чертеж No:2
	Изпълнител: инж. Николай Панаиотов - свободна пра	М 1: 500	Обект: "Шоурум и офиси" в поземлен имот с идентификатор 73626.113.23 Съдържание: КТП за пътни връзки - ситуация