ОБЕКТ: Изменение на План за регулация за
УПИ IX, УПИ X и УПИ XI, кв.174, гр.Търговище
Изменение на План за застрояване за
УПИ IX, кв.174, гр.Търговище
в условията на чл.150 ал.2 от ЗУТ

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "[redacted]" ЕООД гр.Търговище
ТАТЯНА [redacted] НИКОЛОВА

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

На основание Заповед №РД-3-307/19.03.2024г. на Кмета на Община Търговище за изработване на комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл.150, ал.1 от ЗУТ, във връзка с чл.134, ал.2, т.2 и т.6 от ЗУТ и Задание на Възложителя, е изработен комплексен проект за инвестиционна инициатива за обект: "Жилищна сграда в УПИ IX, ПИ 73626.510.258, кв.174, гр.Търговище, ул."Сава Доброплодни" №3-А ".

Комплексният проект за инвестиционна инициатива, изработен в условията на чл.150 ал.2 от ЗУТ, съдържа:

- Изменение на Подробен устройствен план:
  – Изменение на План за регулация за УПИ IX, УПИ X и УПИ XI, кв.174, гр.Търговище;
- Изменение на План за застрояване за УПИ IX, кв.174, гр.Търговище;
- Инвестиционен проект за обект "Жилищна сграда в УПИ IX, ПИ 73626.510.258, кв. 174, гр. Търговище, ул. "Сава Доброплодни" №3-А "във фаза технически проект.

УПИ IX в кв.174 с предназначение за жилищни нужди е урегулиран с ПУП на гр. Търговище от 1996г. от поземлен имот с идентификатор 73626.510.258 по КК на гр.Търговище от 2005г.. В плана за регулация от 1996г. всички вътрешни регулационни граници и уличната регулационна линия на УПИ IX съвпадат с границите на имота.

Във връзка с проекта, след повторна проверка на границите на имота е направена поправка на КК по отношение имотните граници на поземлен имот с идентификатор 73626.510.258 със съседните поземлени имоти с идентификатори 73626.510.259 и 73626.510.260, от които са урегулирани съответно УПИ X и УПИ XI в кв.174.

Изменението на кадастралната карта налага изменение на ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ в условията на чл.134, ал.2, т.2 от ЗУТ в обхват на УПИ IX, УПИ X и УПИ XI от кв.174, така, че регулационните граници на УПИ IX с УПИ X и УПИ XI да се поставят да съвпадат с изменените в кадастралната карта имотни граници на поземлен имот с идентификатор 73626.510.258.

Планът за застрояване на УПИ IX в кв.174 от 1996г., изработен с конкретно разположение на строежите, предвижда за имота ниско свободно застрояване със запазване на заварената сграда и нейното надстрояване до 3 ет..

С нотариално заверено съгласие на собствениците на УПИ IX и УПИ VIII са предвидени постройки на допълващо застрояване в двата имота на общата им граница и на уличната регулационна линия, което застрояване в УПИ VIII е реализирано.

Устройственият режим на УПИ IX от кв.174 се определя от Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15м.) – Жс, като височината и етажността за имота са съответно 10м. и 3ет. по действащия ПУП от 1996г..

В изменението на ПЛАНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ, като се запазва предвижданията на плана за УПИ IX по отношение начина на застрояване на имота - свободно, както и предвижданията за постройка на допълващо застрояване на границата с УПИ VIII, са променени характерът на застрояване на имота и външната линия на застрояване към ул. "Сава Доброплодни" .

С изменението на ПЗ, в съответствие с устройствената зона, в която попада по ОУП на Община Търговище от 2017г. - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15м.) – Жс, за имота е определено средно застрояване - до 15м. и до 5ет..

Външната линия на застрояване в УПИ IX е определена на разстояние 3м. от уличната регулационна линия на ул. "Сава Доброплодни" с широчина 10м.. Ако новата сграда в УПИ IX е разположена на външната линия на застрояване, разстоянието през улица между нея и разположената от по-благоприятната посока пететажна сграда в УПИ I кв.173 (с височина 15м.) е 13м., което е допустимо при първи нежилищен етаж на новата сграда в УПИ IX.

Режимът на застрояване на УПИ IX се определя от Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина (до 15м.). Зоната, съгласно Общия устройствен план на Община Търговище, се устройва в съотвенствие с чл.17 и чл.18 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от 2003г. на МРРБ и при спазване на следните нормативи и правила: Плътност на застрояване Пзастр. макс.(%) - 70; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 2,0; Необходима озеленена площ Позел. мин.(%) – 30; Максимална височина в м. макс.(Етажи) - 15 (5ет.).

2024

Проектант:.....

/арх.В.Стоянова/