ОБЕКТ: Изменение на Подробен устройствен план -План за регулация за УПИ I и УПИ IV, кв.21, Промишлена зона и План за застрояване за УПИ XII (проектен) кв.21, Промишлена зона, гр.Търговище

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: "ЕСКЕЙП ГРУП" ООД гр.Търговище

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Заповед с изх.№РД-3-559/27.05.2021г. на Кмета на Община Търговище за изработване на проект за изменение на ПУП, скица с изх.№СК -574/27.05.2021г. с виза от Гл.архитект на Община Търговище и Задание на Възложителя, е изработен проект за Изменение на Подробен устройствен план - План за регулация за УПИ I и УПИ IV, кв.21, Промишлена зона и План за застрояване за УПИ XII (проектен) кв.21, Промишлена зона, гр.Търговище във фаза окончателен проект.

Електрозахранването на бъдещ обект може да се извърши чрез изграждането на нов трафопост - БКТП и изграждане на нова кабелна линия 20кV от стълб №22, явяващ се част от електропровод - ЕП"Запад".

Захранването с питейна вода е определено от водопровод Ф80Е, нанесен на скицата. "ВиК" ООД не експлоатира канализационна мрежа в близост до имота.

Във връзка с изграждането на кабелна линия Ср.Н и водопроводно отклонение до имота, чиито трасета ще преминат през имот с идентификатор №73626.504.7 е представена нотариално заверена декларация от собственика на имота, че ще учреди право на преминаване на собственика на имот с идентификатор №73626.504.6, след влязъл в сила ПУП.

В становището си относно Транспортно-комуникационен план към ПУП, ОПУ-Търговище не изисква проект за транспортно-комуникационна схема на пътните връзки на имота. Пътната връзка на имота с път от републиканската пътна мрежа I-4 в урбанизирана територия е през имот с идентификатор №73626.504.685 с предназначение "за второстепенна улица".

Представен е нотариален акт, с който собственикът на поземлени имоти с идентификатори №73626.504.685 и №73626.504.686 учредява безсрочно право на преминаване през собствените му имоти в полза на собственика на имот с идентификатор №73626.504.6.

Изработена е справка за картотекираната растителност, заверена от общинските органи по озеленяване.

Направено е повторно определяне на координатите на граничните точки на поземлен имот с идентификатор 73626.504.6 в условията на чл.53а, т.4 от ЗКИР от СГКК - Търговище, за което има издадено удостоверение.

С ПУП на Промишлена зона на гр.Търговище от 1998г. и 1999г е урегулиран УПИ IV в кв.21 с предназначение "за паркинг". УПИ IV е съсобствен и се състои от три поземлени имота - поземлен имот с идентификатор №73626.504.686 и части от поземлени имоти с идентификатори №73626.504.6, и №73626.504.7 по Кадастралната карта на гр.Търговище от 2005г..

Части от поземлени имоти с идентификатори №73626.504.6, и №73626.504.7 се отчуждават за разширение на улица от първостепенната улична мрежа с о.т.280-285.

Вътрешната регулационна линия на УПИ IV- "за паркинг", в участъка на имот №73626.504.6, със съседния УПИ I - "за машиностроене" не съвпадат с имотните граници на поземлените имоти.

УПИ IV с предназначение "за паркинг", като територията за транспортно-комуникационна инфраструктура е предвиден без застрояване и няма изработен План за застрояване.

С на План за регулация в обхват УПИ I и УПИ IV, кв.21, Промишлена зона на гр.Търговище, и ПЛана за застрояване за УПИ XII (проектен), на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ, във връзка с §8, ал.2, т.3 от ПР на ЗУТ, са направени следните промени:

- в ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ:

- вътрешната регулационна линия на УПИ I и УПИ IV е поставена в съответствие със съществуващите граници на поземлени имоти с идентификатори съответно №73626.504.638 и №73626.504.6;
- от съсобствения УПИ IV с предназначение "за паркинг" са образувани три нови урегулирани поземлени имота, като вътрешните регулационни линии на новите УПИ съвпадат с имотните граници на поземлените имоти от които е образуван а именно:
  - от имот с идентификатор №73626.504.686 е образуван УПИ XI с предназначение "за паркинг";
  - от частта от имот с идентификатор №73626.504.6 е образуван УПИ XII с предназначение "за производствени и складови дейности, търговия и паркинг";
  - от частта от имот с идентификатор №73626.504.7 е образуван УПИ XIII с предназначение "за паркинг".

- с ПЛАНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ е определен устройственият режим на новообразувания УПИ XII с предназначение "за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" в кв.21 в съответствие с предвижданията на ОУПО и начинът на застрояване в тях.

Съгласно ОУП на гр.Търговище устройственият режим на урегулираните поземлени имоти в кв.21 с се определя от Предимно производствена устройствена зона -Пп. Урегулираните поземлени имоти в зоната се застрояват при спазване на чл. 25 ал.1 и ал.2 от Наредба № 7 за ПНУОВТУЗ от 2003г.: Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 80; Интензивност на застрояване Кинт макс. - 2,4; Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 20; Максимална височина в м. макс.(Етажи) - 15 (3ет.). Други правила и забележки: Н мах. не се отнася за съоръжения; Показателят за Пзастр. включва технологичните пътища и обслужващите открити площи в УПИ за производствено-складови дейности.

С изработения ПУП - План за застрояване за УПИ XII с предназначение "за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" е определен начин на застрояване - свободно.

Планът за застрояване за имота е изработен с ограничителни линии на застрояване. Външната линия на застрояване към улица от първостепенната улична мрежа II клас с о.т. 280-285, е установена на разстояние 15,0м. навътре в имота.

Вътрешните ограничителни линии на застрояване към вътрешните регулационни линии са установени съответно: от границите с УПИ I, УПИ XI и УПИ XIII - по общите правила на разстояние най-малко 3,0м.; към границата с УПИ IX - на разстояние най-малко 10м..

Към ПУП е изработена План-схема за елементи на техническата инфраструктура - кабелна линия Ср.Н и водопроводно отклонение за УПИ XII, където освен трасето и сервитута на мрежите е посочено разположението на съоръженията на техническата инфраструктура в имота.

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

07.2021

Проектант: ..

/арх.В.Стоянова/

ОБЕКТ: Специализирана план-схема за елементи на техническата инфраструктура за електрозахранване и водопровод към УПИ XI-„за автомивка" (поземлен имот №73626.504.686) и УПИ XII-„за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" (поземлен имот №73626.504.6) в кв. 21, Промишлена зона на гр. Търговище

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

Възложителите са собственици на поземлени имоти с идентификатори 73626.504.6 и 73626.504.686, попадащи в УПИ IV-„за паркинг" в кв. 21, Промишлена зона гр. Търговище.

С проекта за изменение на ПУП-ПРЗ за сметка на УПИ IV-за паркинг се образуват три нови урегулирани поземлени имота: УПИ XI-„за автомивка" (проектен), с който се урегулира поземлен имот с идентификатор 73626.504.686, УПИ XII-„за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" (проектен), с който се урегулира поземлен имот с идентификатор 73626.504.6, и УПИ XIII-„за паркинг" (проектен) с който да се урегулира поземлен имот с идентификатор 73626.504.7. Уличната регулация на улица с осови точки 3-280-285 не се променя. УПИ IV-„за паркинг" в кв. 21, Промишлена зона, гр. Търговище. За новообразуваните имоти е определен режим на бъдещото застрояване.

В тази връзка възниква необходимост от изработване на специализирана план-схема за елементи на техническата инфраструктура, с която да се определят трасета на довеждащата техническа инфраструктура.

Съгласно изходните данни от „Водоснабдяване и канализация" ООД – Търговище с изх. №171/08.10.2018 г., точката на водовземане се определя от съществуващ водопровод ИЧОРЕ. В близост до имотите „В и К" ООД Търговище не експлоатира канализационна мрежа.

С прокарването на водопровода ще бъдат засегнати 4 броя имоти: ПИ 73626.504.13 – общинска публична собственост, попада в регулационните граници на улица с осови точки 280-285; ПИ 73626.504.39 – улица с осови точки 280-285, част от път I-4 от Републиканска пътна мрежа, държавна публична собственост; ПИ 73626.504.7 – попадащ в регулационните граници на улица с осови точки 280-285 и в проектен УПИ XIII-„за паркинг" в кв. 21, Промишлена зона, гр. Търговище, собственост на „АЛЕКС-96" ЕООД и ПИ73626.504.6 – проектен УПИ XII-„за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" в кв. 21, Промишлена зона, гр. Търговище., собственост на Възложителя. Общата дължина на трасето е 95,12 м. Според Закона за водите от 1999 г. и последвалите изменения, гл. VII, раздел III, чл. 112, ал. 2, за водопроводното отклонение са определени сервитутни ивици от двете страни на оста на трасето с обща ширина B = 2 x 0,65 = 1,30 м и площ F=1,30 x 95,12 = 123,66 м^2.

Съгласно Предварително становище на условията за присъединяване на обект на клиент към електроразпределителната мрежа с изх. ПУПОК-6039/04.10.20108 г. ЕНЕРГО-ПРО Мрежи АД е предписало изграждане на трафопост тип БКТП и изграждане на нова кабелна линия НН 20 kV от стълб

22, явяващ се част от електропровод ЕП „Запад", до БКТП и кабелна линия 20 kV.

С прокарването на електропровода ще бъдат засегнати 4 броя имоти: ПИ 73626.504.13 – общинска публична собственост, попада в регулационните граници на улица с осови точки 280-285; ПИ 73626.504.39 – улица с осови точки 280-285, част от път I-4 от Републиканска пътна мрежа, държавна публична собственост; ПИ 73626.504.7 – попадащ в регулационните граници на улица с осови точки 280-285 и в проектен УПИ XIII-„за паркинг" в кв. 21, Промишлена зона, гр. Търговище, собственост на „АЛЕКС-96" ЕООД и ПИ73626.504.6 – проектен УПИ XII-„за производствени и складови дейности, търговия и паркинг" в кв. 21, Промишлена зона, гр. Търговище., собственост на Възложителя. Общата дължина на трасето е 98,19 м. Съгласно Приложение № 1 към чл.7, ал.1, т.1 на Наредба № 16/2004 г. за сервитутите на енергийните обекти, с проекта на ПУП-ПП е определена сервитутната зона на електропровода – по оста на трасето 1,50 м от едната страна и 0.6 м от другата - към сградата.

Проектът е разработен върху извадка от актуална кадастрална карта за землището на гр. Търговище в мащаб 1:500.

Към проекта са приложени:

- трасировъчен план;
- регистър на засегнатите имоти с определени площи с ограничено право на ползване;
- регистър с координатите на точките на остта на трасета и сервитутните зони.

Проектанти:

