ОБЕКТ: **ПУП – План за застрояване за поземлен имот с идентификатор 73626.113.8, местност"ПЪРВИ ДОЛАП" гр.Търговище**

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: **БОНЧО А Б**

О Б Я С Н И Т Е Л Н А З А П И С К А

На основание Решение №12 от Протокол №41 от 30.08.2018г. на Общински съвет Търговище, Скица №15-382544-13.06.2018г. от СГКК-Търговище с виза за проектиране СК-ТСУ-1010/10.09.2018г. 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 73626.113.8, местност "ПЪРВИ ДОЛАП", гр.Търговище във фаза окончателен проект.

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

Съгласно скица с изх. №15-382544-13.06.2018г. от СГКК-Търговище, поземлен имот с идентификатор 73626.113.8 е с площ 3039 кв.м., с трайно предназначение на територията-земеделска, начин на трайно ползване - друг вид нива, категория на земята при неполивни условия - 5.

"Напоителни системи" ЕАД - клон Долен Дунав - Русе е издал 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 - търговско-сервизен комплекс и складова база за промишлени стоки и за търговия с автомобили предимно втора употреба, 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 73626.113.8 за неземеделски нужди е допустима съгласно предвижданията на Общия устройствен план на Община Търговище, 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 73626.113.8, гр.Търговище.

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

С ПУП-ПЗ за ПИ 73626.113.8 е определен устройственият режим и начинът на застрояване на имота.

Съгласно ОУП и на Община Търговище, ПИ 73626.113.8 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 73626.113.8 начин на застрояване - свободно.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни линии на застрояване.

Външната отраничителна 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 определенна на разстояние 12.5м. от края на имота, след като 2м. от него и придаден за уширение на локалното платно. Външната линия на застрояване към селскостопански път 73626.202.987 е определена на разстояние 7м. навътре в имота.

Вътрешните линии на застрояване към съседните поземлени имоти с идентификатори 73626.113.7 и 73626.113.10 и определена на разстояние 3м. от имотните граници, а от поземлен имот с идентификатор 73626.202.177 - на разстояние 7м. от имотната граница.

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.

Изработена е справка за картотекираната растителност в имота, заверена от общинските органи по озеленяване, съгласно чл.63, ал.4 от ЗУТ.

Върху имота няма наложени ограничения от преминаващи през него и в близост мрежи и съоръжения на техническата инфраструктура, видно от становищата на експлоатационните дружества - "Водоснабдяване и канализация"ООД, "ЕРП Север" АД, "АресГаз"ЕАД , "БТК"ЕАД.

В становище относно ПУП "Водоснабдяване и канализация"ООД Търговище удостоверява, че имотът може да бъде захранен от водопроводната мрежа на гр.Търговище, като определя точка на водовземане от съществуващ водопровод Ф32ПЕВП. Тъй като в становището на"Водоснабдяване и канализация"ООД Търговище е посочено , че в близост до имота дружеството не експлоатира канализационна мрежа, отвеждане на отпадните води Възложителя че ще изгради в имота си изгребна яма с необходимия обем и съоръжения, както е заявил в инвестиционното си предложение до РИОСВ.

За водопроводното отклонение от съществуващ водопровод Ф32ПЕВП до ПИ 73626.113.8 има изработен Парцеларен план.

Съгласно предварително становище от "ЕРП Север" АД Варна, имотът е електрозахранен от трафопост с диспечерско найменование - ТП"Автосервиз" гр.Търговище

Възложителят е уведомил и има положително становище за инвестиционното си намерение в здравно заключение на РЗИ-Търговище.

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

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ
арх. ВИЧКА С.

Проектант: 09.2021 .....
/ арх.В. Ст