

Част: Архитектурна

Фаза: Градоустройство

Възложител: „РЕНСТРОЙ“ ООД, гр. Търговище

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

На основание Заповед № 3-Д-13/11.05.2016 г., скица с виза за проектиране № СК-ТСУ-479/11.05.2016 г. на Гл. архитект при община Търговище и задание на Възложителя е изработен проект за частично изменение на ПУП – План за застрояване за УПИ XI-3558, кв.135, гр.Търговище на основание чл.134, ал.2, т.6 от ЗУТ в съответствие с ОУПО.

Съгласно ОУП на Община Търговище, УПИ XI-3558, кв.135 е разположен в централна устройствена зона, но за него е определен устройствен режим /Жс/, жилищна зона с преобладаващо застрояване със средна височина и съответните устройствени показатели:

Етажност и височина (в м.) на сградите - ≤ 5 (≤ 15 м.);

Интензивност на застрояване (Кинт) - $\leq 2,0$;

Плътност на застрояване (П застр.) - $\leq 70\%$;

Необходима озеленена площ (П озел.) - $\geq 30\%$.

УПИ XI-3558 от кв.135 е с предназначение „за жилищни нужди“.

Съгласно одобрения ПУП на гр.Търговище от 1996г. за УПИ IX, X, XI, е предвидено свързано застрояване. През 2008г. за трите имота е изготвен подробен ПУП-ПЗ и РУП.

Планът за застрояване е изработен с подробно застронително решение със задължителни линии. Застройката е четириетажна с тавански етаж, разположена на улична регулация.

В следствие настъпили съществени промени в обществено-икономическите и устройствените условия, при които е бил изготвен планът, собственикът на УПИ XI-3558 е иницирал изменение на ПУП за посочения имот.

Съгласно заповед на Кмета на община Търговище е разрешено частично изменение на ПУП-план за застрояване на УПИ XI-3558, кв.135 по плана на гр.Търговище, с което жилищната устройствена зона /Жс/ се променя в смесена централна зона /Ц/ със съответните устройствени показатели:

Плътност на застрояване (П застр.) - max - 70%;

Интензивност на застрояване (Кинт) – max - 2.8;

Необходима озеленена площ (Позел.) – min - 20%;

Етажност и височина (в.м.) на сградите – max -15м.

Промените в проекта одобрен със Заповед N:3-0-61/02.07.2008г. са само по отношение на новото застрояване в УПИ XI-3558, кв.135, без да се променят предвижданията на плана по отношение на свързаното застрояване със съседните УПИ X и IX. Същото важи и за изменението на одобрения РУП.

УПИ XI-3558 е с дълбочина по-голяма от 30м и лице 19,40м. Планът за застрояване предвижда разполагане на две жилищни сгради. Разстоянието между тях е определено съгласно приложение 2 към чл.81 /положение 15/ от Наредба N:7. Сградата разположена на уличната регулация, покрива в хоризонтално отношение калканната стена на реализираната част от сградата в съседния имот, отчетена на

базата на подробна геодезическа снимка. Същата е на 4 и 5 етажа с тавански етаж в под-покривното пространство зад равнината, проведена под 45° спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на стрехата, при свързаното застрояване с УПИ X. Първия етаж е нежилищен с обществено-обслужваща функция.

Сградата е с височина от котата на средното ниво на прилежащия терен /протоар/ до котата на пресечната линия на фасадната плоскост с покривната повърхност съответно:

- По ул.Славейко – пететажната част 15м, в участъка на свързаното застрояване с УПИ X четириетажна част с височина 12,20м на разстояние 3,95м, която е съобразена с одобрения действащ РУП;
- Към страничната регулационна линия с УПИ XII – пететажна с височина 15м.

Втората сграда разположена в източната част на имота е свободностояща на 4 е тавански етаж. Четвъртия и таванския са разположени в подпокривното пространство зад равнината под 45° спрямо хоризонта от линията на пресичане на фасадната плоскост с горната повърхност на корнизата и кота на билото 4,5м от котата на корнизата.

Сградата е с височина от кота на средното ниво на прилежащия терен до котата на пресечената линия на фасадната плоскост с покривната повърхност съответно:

- Към страничните регулационни линии с УПИ X и УПИ XII с височина съответно 9,5 м и 9,65 м.;
- Към дъното на имота четириетажна част с височина – 13,70м;

- Двете сгради са свързани с едноетажна застройка, която ще се използва за покрито паркиране, а на покрива до който има достъп от двете стълбищни клетки на сградите се предвижда да се изгради кът за отпих и развлечение. Около втората сграда е предвидено подземно застрояване за паркинг.

Планът за застрояване е изработен с ограничителни и задължителни линии на застрояване. Остоянията до страничните регулационни линии са 1/3Н, а до дъното на имота 6м.

В работния устройствен план са котирани, точните размери на сградите, отстоянията от регулационните линии и разстоянието между тях.

В имота няма трайна растителност.

Приложена е подробна геодезическа снимка.



Съставил:...../

/арх. Г. Цонева/