



Общинска фирма
"АДАПТ" - ЕООД

7700 Търговище тел: 6 22 41 / 6 65 47; 652 22

Възложител: „ЕСЕНТИАЛИС ОЛЕА“ ЕООД гр.Търговище

Утвърждавам:



ПРОЕКТ

Частично Изменение на ПУП-ПРЗ УПИ III и УПИ IV кв.44 с.Ралица

част : ПУП-ПРЗ

фаза: окончателен проект



Проектант:

/арх.В.Стоянова/

Управител:

/инж.Т.Димитрова/



гр.Търговище
януари 2017 г.

ОБЕКТ: Частично Изменение на ПУП-ПРЗ
УПИ III и УПИ IV кв.44 с.Ралица

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ЕСЕНТИАЛИС ОЛЕА“ ЕООД гр.Търговище

СЪДЪРЖАНИЕ

I. ТЕКСТОВИ МАТЕРИАЛИ

1. Обяснителна записка
2. Заповед №3-Д-42/29.11.2016г. на Кмета на Община Търговище за изработване на комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл.150 ал.1 и ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.134 ал.2 т.6 от ЗУТ
3. Скица с изх.№СК-ТСУ-1241/29.11.2016г. с виза за проектиране от Гл.архитект на Община Търговище

II. ЧЕРТЕЖИ

1. Изменение на План за регулация и План за застрояване М1:1000

Комплектовал:.....

/арх.В.Стоянова/



ОБЕКТ: Частично Изменение на ПУП-ПРЗ
УПИ III и УПИ IV кв.44 с.Ралица

ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ЕСЕНТИАЛИС ОЛЕА“ ЕООД гр.Търговище

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

На основание Заповед №3-Д-42/29.11.2016г. на Кмета на Община Търговище за изработване на комплексен проект за инвестиционна инициатива по чл.150 ал.1 и ал.2 от ЗУТ, във връзка с чл.134 ал.2 т.6 от ЗУТ, скица с изх.№СК-ТСУ-1241/29.11.2016г. с виза за проектиране от Гл.архитект на Община Търговище и Задание на Възложителя, е изработен комплексен проект за инвестиционна инициатива.

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

- проект за Частично Изменение на ПУП - План за регулация и План за застрояване в обхват УПИ III и УПИ IV кв.44 с.Ралица ;
- инвестиционен проект за обект: Дестилерия за етерично-маслени култури и сондажен кладенец за технологично водоснабдяване УПИ X кв.44 с.Ралица,

Жилищната територия на с. Ралица е урегулирана с план за регулация от 1930г.. УПИ III и УПИ IV в кв.44 са с предназначение „за жилищни нужди“. Имотите са незастроени и не са водоснабдени и електрозахранени. Селото няма изработен план за застрояване.

Съгласно Предварителния проект на ОУП на Община Търговище жилищната територия на с.Ралица е отнесена към Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина - Жм.

Жилищните устройствени зони се устройват съгласно чл.17 и чл.18 от Наредба №7 за ПНУОВТУЗ от 2003г.

Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина - Жм се застроява при спазване на следните нормативи и правила:

Плътност на застрояване Пзастр.макс.(%) - 60
Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,2
Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) - 40
Височина в м. макс.(Етажи) - 10 (Зет.)

Други правила и бележки:

- Промяна на режима от Жм в Жс за първия ред УПИ към ПУМ.
- Минимум 1/3 от озеленената площ –дървесна растителност.

С Частично Изменение на ПУП-ПРЗ на с.Ралица в обхват УПИ III и УПИ IV кв.44, в съответствие с предвижданията на Предварителния проект на ОУПО на Община Търговище, е образуван нов урегулиран поземлен имот с нежилищно предназначение и е изработен план за застрояване за новообразувания УПИ.

В ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ от наличните УПИ III и УПИ IV в кв.44 е образуван нов УПИ X с предназначение „за безвредни производствени дейности“.

Изработен е ПЛАН ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за новообразувания УПИ Х в кв.44 с предназначение „за безвредни производствени дейности“, с който е определен устройствения режим на имота, характера и начина на застрояване, линиите на застрояване.

Устройственият режим на УПИ Х, с предназначение „за безвредни производствени дейности“ се определя от определената с ОУПО устройствена зона за цялата селищната територия на с.Ралица, а именно - Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване с малка височина - Жм.

С плана за застрояване в режима на застрояване - Жм на УПИ Х са определени само начина на застрояване в имота, външните и вътрешни линии на застрояване.

Външната ограничителна линия на застрояване към улица с о.т. 67-68, с широчина 11,0м., е определена на разстояние 3,0м. навътре в имота от уличната регулационна линия.

Вътрешните ограничителни линии на застрояване са определени по правилата за застрояване на имоти за ниско жилищно застрояване, в условията на чл.35 ал.1 от ЗУТ, тъй като имотът граничи от всички страни с имоти с предназначение за жилищни нужди.

Режим на застрояване на УПИ Х в кв.44:

- Плътност на застрояване Пзастр макс.(%) - 60;
- Интензивност на застрояване Кинт макс. - 1,2;
- Необходима озеленена площ Позел.мин.(%) – 40;
(Минимум 1/3 от озеленената площ –дървесна растителност)
- Височина в м. макс. (етажи) – 10 (3ет.);
- Начин на застрояване – свободно.

Инвестиционните намерения на Възложителя са в имота да бъде изградена Дестилерия за етерично-маслени култури и сондажен кладенец за технологично водоснабдяване.

Собственикът е уведомил компетентните органи (РИОСВ) и кмета на Община Търговище за инвестиционните си намерения по реда на чл. 4 от Наредбата за условията и реда за извършване на оценка на въздействието върху околната среда, като в сроковете не са постъпили възражения по тях и има положително становище от РИОСВ-гр.Шумен.

Имотът ще бъде електрозахранен от мрежата на експлоатационното дружество, съгласно становището му, във връзка с изработването на инвестиционния проект. Поради спецификата на производството, вода за технологични нужди ще се осигурява от собствен водоизточник. Вода за питейни нужди ще се осигурява с диспенсъри.



Проектант:
/арх.В.Стоянова/

