

**ОБЕКТ: Частично Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V, УПИ VI, УПИ VII кв.110 и част от уширение на улица с о.т.358-385 гр.Търговище и Работен устройствен план за УПИ IV, УПИ V и УПИ VI кв.110 гр.Търговище**

**ВЪЗЛОЖИТЕЛ: „ТОП ИНЖЕНЕРИНГ” ООД гр.Търговище**

## **ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА**

На основание Заповед с изх.№3-Д-2/10.01.2017г. на Кмета на Община Търговище за изработване на ПУП, скица с изх.№СК-ТСУ-17/10.01.2017г. с виза за проектиране от Гл.архитект на Община Търговище и Задание на Възложителя, е изработен проект за Частично Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V, УПИ VI, УПИ VII кв.110 и част от уширение на улица с о.т.358-385 гр.Търговище и Работен устройствен план за УПИ IV, УПИ V и УПИ VI кв.110 гр.Търговище във фаза окончателен проект.

УПИ V, УПИ VI и УПИ VII в кв.110, и трите с предназначение „за жилищни нужди”, са урегулирани с ПУП на гр.Търговище от 1996г.. И трите имота са с лице на две улици. Планът предвижда за тях ново свързано средно застрояване, разположено на уличната регулационна линия на ул.”Митрополит Андрей”, чиито платна съгласно плана са разположени от двете страни на р.Врана. Напречния профил на новопредвидената улица е с променлива широчина към прилежащите жилищни имоти – 14м.,16м., 22м., като на тротоара към тях е предвидено улично озеленяване. Външната линия на застрояване към ул.”Сливница”, която се разширява за сметка на част от площта на имотите, е определена на разстояние 3,0м. навътре в тях.

Предвижданията на плана по отношение на новата улица и разширението на съществуващата не са приложени. Не са реализирани предвижданията на плана и по отношение на застрояването в трите имота.

Устройственият режим на УПИ V и УПИ VI, като част от свързано застрояване, е определен с Изменение на ПУП и РУП от 2006г., с което частта от квартала в обхвата на проекта е отнесена към жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина - Жс. Режимът на застрояване – Жс определя определя следните стойности на показателите за застрояване:

- плътност на застрояване – Пзастр. макс. (%) - 70%;
- интензивност на застрояване – Кинт. макс. - 2,0;
- необходима озеленена площ – Позел. мин.(%) - 30%
- етажност на сградите и височина /в м./ -  $\leq 5 (\leq 15\text{м.})$ ;
- начин на застрояване – свързано.

Изменението от 2006г. не променя предвиждания за застрояването в двата имота, за което има РУП от 2002г..

Съгласно Предварителния проект на ОУП на Община Търговище устройствената зона, към която е отнесена жилищната територия на кв.110, в т.ч. и на V, УПИ VI, УПИ VII, не се променя и остава Жилищна устройствена зона с преобладаващо застрояване със средна височина – Жс. Нормативите и правила, при които се застроява зона Жс: Плътност на застрояване Пзастр. макс.(%) - 70%; Интензивност на застрояване Кинт. макс. – 2,0; Необходима озеленена площ Позел. мин.(%) – 30% ; Височина в м. макс. (Етажи) - 15 (5ет.), съвпадат с определените с ПУП.

С проекта за Частично Изменение на ПУП-ПРЗ за УПИ V, УПИ VI, УПИ VII кв.110 и част от уширение на улица с о.т.358-385 гр.Търговище в подробния устройствен план са направени следните промени:

В ПЛАНА ЗА РЕГУЛАЦИЯ – вътрешните регулационни линии на УПИ VI с УПИ V и УПИ VII са поставени в съответствие с кадастралните граници на съответните поземлени имоти. Променена е външната регулационна линия на УПИ VI към ул. "Митрополит Андрей" между о.т. 358-385, като част площта на уширение на улицата пред имота е придадено към площта му, с което широчината на улицата при УПИ VI е намалена от 22,0м. на 16м., каквато е широчината ѝ в останалия участък към о.т.385. За промяната на границата на УПИ VI има предварителен договор за прехвърляне на собственост между собствениците на имотите. При промяната на външната регулационна линия малка част от площта на уширението на улицата се придава и на УПИ VII.

Промените в регулацията не се отразяват на установения начин и характер на застрояване в засегнатите имоти.

ПЛАНА ЗА ЗАСТРОЯВАНЕ за новообразувания УПИ VI е изработен с линии на застрояване, като се запазва етажността на застрояването в имота. Запазват се предвижданията на действащия план за застрояването в останалите УПИ V и УПИ VII. Определени са външните линии на застрояване към двете улици, които са на по-големи от установените с плана разстояния от уличните регулационни линии. Вътрешните линии на застрояване са определени по общите правила и нормативи.

За УПИ IV, УПИ V и УПИ VI в кв.110 е изработен РУП. В работния устройствен план са запазени предвижданията на действащия РУП по отношение застрояването в УПИ IV и УПИ V по отношение разположението и очертаванията на сградите в план, разстоянията до имотните граници, максималната им височина в абсолютни коти, броя на етажите, формата и наклона на покривите. С РУП е променено застрояването в УПИ VI, като след нормативните отстояния по общите правила от страничните регулационни линии и от калканната стена са увеличени съответно дълбочината на сградата и височината ѝ в границите на режим на застрояване. Теренът на имота, на разстояние от регулационните линии е моделиран, като е понижен, така че да се осигури достъп до полуподземен етаж на сградата, където да са разположени гаражи.



Проектант: .....  
/арх.В.Стоянова/