

Съобщаваме Ви, че в Община Велико Търново е внесен проект за: Частично изменение на подробен устройствен план – ПУП – ПРЗ и РУП при следните условия: в обхват: ПИ с идентификатор 10447.509.387 по КККР на гр. Велико Търново, включен в УПИ VII-„за жил. строителство“, кв. 212 по ПУП на гр. Велико Търново, община Велико Търново, с цел: създаване на нов УПИ XVI-1775, кв. 212 по ПУП на гр. Велико Търново. Вътрешните регулационни линии на новообразувания УПИ XVI-1775, кв. 212 по ПУП на гр. Велико Търново съвпадат с имотните граници на ПИ с идентификатор 10447.509.387 по КККР на гр. Велико Търново, а уличните регулационни линии към улица с о.т. 1612-1613 и улица с о.т. 1571-1610а-1607а не се променят. За новообразувания УПИ XVI-1775, кв. 212 по ПУП на гр. Велико Търново се създава режим на устройство и застрояване в съответствие с устройствена зона „Старинна жилищна зона“ (Стж), в която същият попада: максимална плътност на застрояване – 80%; максимална интензивност на застрояване (Кинт.) – 2,0; минимална необходима озеленена площ – 10%; характер на застрояване – ниско застрояване с височина 1-2 етажа; начинът на застрояване не се променя.

Проекта се намира в стая 516 на Община Велико Търново и може да бъде разгледан от заинтересованите страни от понеделник до петък от 8,30 до 12,30 часа и от 13,00 до 17,00 часа

Обект:.....*ЧИ на ПУП – ПЗ и РУП за образуване на нов УПИ ХVI-1775 и отреждането му за старинна жилищна зона (Стж);*

Фаза:.....*ЧИ на ПУП-ПЗ и РУП;*

Населено място:.....*кв. 212, по плана на град Велико Търново, Община Велико Търново, Област Велико Търново;*

Възложител:.....*Юлия Недева Аврамова*

Обяснителна Записка

ЧИ на ПУП – ПЗ и РУП за образуване на нов УПИ ХVI-1775 и отреждането му за старинна жилищна зона (Стж), кв. 212 по плана на град Велико Търново, Община Велико Търново, Област Велико Търново е изготвен на основание Заповед № РД 22-2066 от 17.11.2021 година на Кмета на Община Велико Търново и одобрено техническо задание от НУИИКН със становище Изх. № Ст-84-390 от 08.09.2021 г.

Имот 1775 от кв. 212 попада в археологическа и архитектурно-строителна зона „Асенова махала“. На запад граничи с имот 1729 на ул. „23 Декември“, в който има изградена къща, записана като архитектурен паметник за сведение.

Имотът попада в УПИ VII за „жилищно строителство“ по действащия план в сила от 1970 година.

Според „Правила и нормативи за прилагане на Общия градоустройствен план със специфични правила и норми за устройство и застрояване на територията на град Велико Търново“ в сила от 2003 година, имотът попада в старинна жилищна зона (Стж) и бъдещото застрояване следва да отговаря на чл. 21, чл. 22 и чл. 53 ал. 1 и 2 и фиг. 2 от Приложение №2.

Чл.21. (1) Старинните жилищни зони (Стж) обхващат територии, традиционно усвоени за постоянно обитаване и в тях се допуска:

1. извършване на консервационно-реставрационни работи по обекти със статут на недвижими паметници на културата и реконструкция (възстановяване по документи) на изчезнали обекти с качества на такива паметници;

2. ново строителство в урегулирани поземлени имоти с предимно жилищни сгради на основното застрояване и допълващо застрояване от стопански сгради, второстепенни постройки и гаражи;

3. въвеждане на търговски, в т.ч. обществено хранене, производствени и занаятчийски дейности до 5 работни места, както и на хотелиерско обслужване - тип семейни хотели до 20 легла / гости.

(2) В границите на зоната не се допуска изграждане на нови или промяна на предназначението на съществуващи сгради с цел извършване производствени или складови дейности, като изключения се допускат за ателиета за услуги или занаятчийски работилници до 5 работни места.

(3) Всяко ново строителство и надстрояване в границите на старинната жилищна зона не може да превишава 2 надземни етажа спрямо прилежащото ниво на улицата, обслужваща урегулирания имот, освен когато се съобразява със съществуващо традиционно застрояване в съседни имоти. В случаите и при условията по чл.53 допустимата етажност е 4 надземни етажа спрямо уличното ниво.

Чл.22. (1) Урегулираните имоти в старинните устройствени зони се застрояват съобразно дадените в таблицата нормативи:

Вид зона	Максимална плътност на застрояване (П) в %	Максимална интензивност на застрояване Кинт	Максимална плътност на усвояване (Пусв) в %	Минимална озеленена площ в %
Старинни жилищни зони в общия случай (Стж)	80	2.0	90	10
Урегулирани поземлени имоти в старинни жилищни зони с площ по-малка от 200 кв.м	100	3.5	100	-
Старинни централни зони (Стц)	100	3,0	-	-

(2) Нормативите по ал. 1 не са задължителни по отношение урегулирани имоти, съдържащи сграда паметник на културата или в които се извършва реконструкция (възстановяване по документи) на обект с качества на паметник на културата. Застрояването на такива имоти се определя на основание специализиран доказателствен материал.

Чл.53. (1) Когато застрояването в старинната жилищна зона (Стж), както и в жилищните зони в "традиционно изградените" градски части е на наклонен терен и урегулираният имот се намира спрямо обслужващата го улица откъм по-ниската кога на терена, се допуска изграждането на допълнителни надземни жилищни етажи към вътрешните линии на застрояване, които са разположени под прилежащото на имота ниво на улицата. (фиг.2 на Приложение № 2).

(2) В случаите по алинея 1, при изчисляване на коефициента за интензивност на застрояване на урегулирания имот допълнителните етажи участват с цялата си площ.



Частично изменение на ПУП - план за регулация и застрояване за имот 1775, кв. 212 по плана на град Велико Търново, е изготвен с цел образуване на нов УПИ ХVI-1775 и отреждането му за старинна жилищна зона (Стж).

Със задължителни линии на застрояване са посочени начина и характера на застрояване за УПИ ХVI- 1775 , съобразени с градоустройствените показатели посочени към Правила и Нормативи на общия градоустройствен план със специфични правила и норми за устройство на територията на град Велико Търново.

Спазени са изискванията за археологическа и архитектурно - строителна зона „Асенова махала“, които предвиждат:

- Изисква се запазване на традиционната улична мрежа и регулация, но се допуска промяна при доказана необходимост от комуникационни съоръжения, без да се нарушава архитектурната и природната рамка;
- Допуска се ново строителство, съобразено с характера на съществуващите сгради, денивелацията на терена и взаимоотношенията с околната застройка и доказано чрез ФУП, панорамни силуети и напречен разрез на терена, като височината на сградата спрямо средната прилежаща қота на терена е максимум два етажа;
- Допуска се преизграждане на амортизирани сгради;
- Допуска се надстрояване и дострояване на дребномащабни сгради, като максималната етажна височина се доказва чрез ФУП.

Намерението на възложителя е да се преизгради сградата в западната част на имота, която е в лошо техническо състояние, като ще се запази съществуващият контур и височината на етаж, а покривната плоча ще се използва като тераса. Предвижда се надстрояване на сградата на изток с още един етаж.

Имотът е захранен с електроенергия и вода от съществуващите инженерни мрежи по улица „23 Декември“.

Битово – фекалните води са заустени в уличната канализация.

Градоустройствени показатели:

Номер на квартал	Номер на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Устройствен имот с установено предназначение	Етажност (височина в м)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			Забележка
				задължителна	максимална	възможна	Плътност на застрояване	Конт	мин. озеленена площ	свободно	Съобразно в два съседни имота	свързано	
212	XVI-1775	Стж	-	-	-	1-2 ет.	80%	2,0	10%	-	*	-	-

Проект:

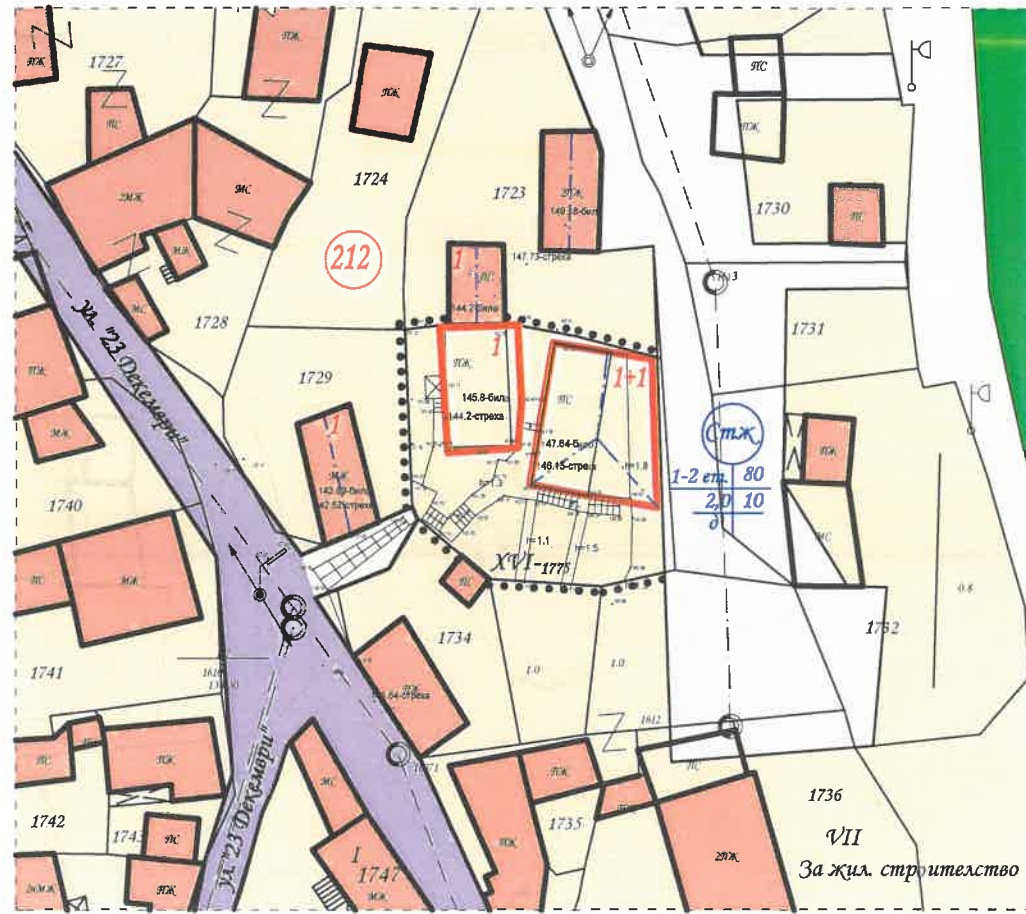
Арх. Стефан Георгиев
Гр. Велико Търново
Диплом: 45435/2018г.
УАСГ – гр. София



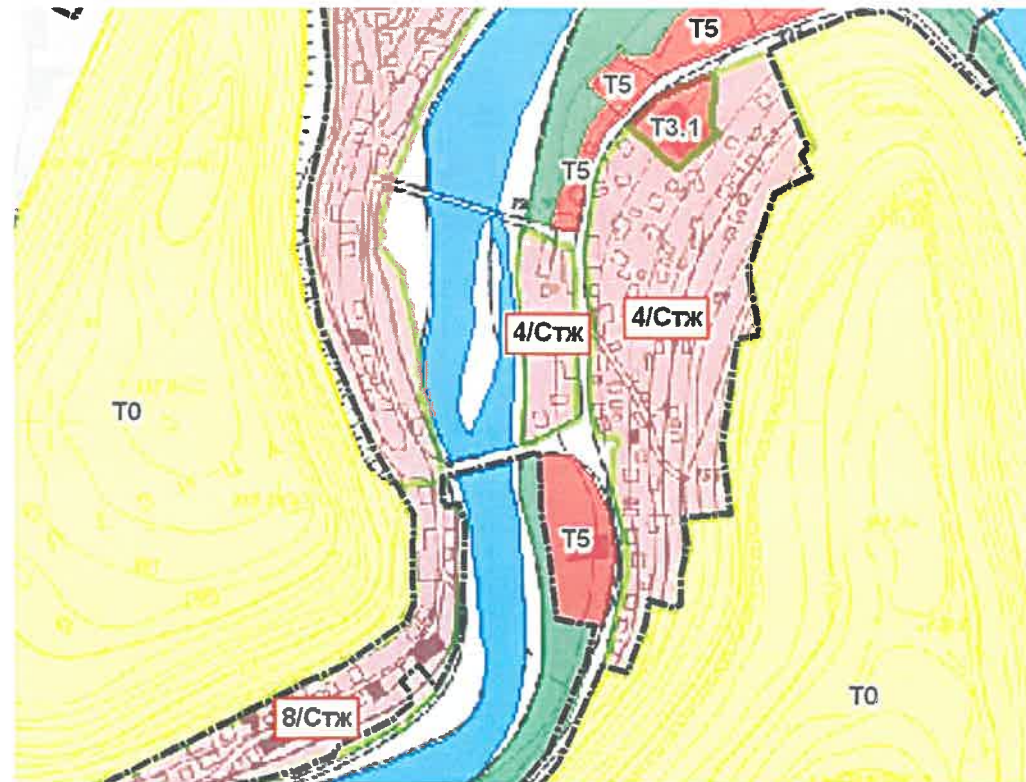
Арх. Николай Георгиев
Гр. Велико Търново
Диплом: А-85, 003930
ВАС - гр. София



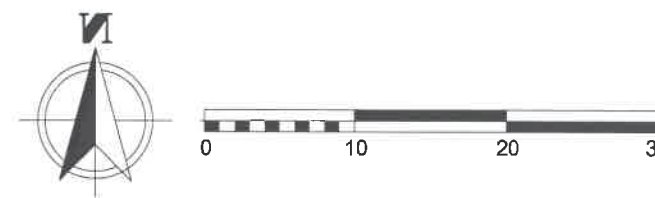
Декември 2021 година



ЧМ на ПУП - ПЗ за образуване на нов УПИ ХVI-1775 и отреджането му за старинна жилищна зона (Стж); кв. 212; по плана на град Велико Търново, М 1:500



Извадка от ОУП на град Велико Търново



Схема

- главна улица
- второстепенна улица
- устройствена жилищна зона - Жм
- съществуващи жилищни сгради
- задължителна линия на застрояване
- граница за промяна на режима на устройство
- било

номер на квартал	номер на урегулирания поземлен имот	устройствена зона	устройствен имот с установено предназначение	етажност (височина в м)		градоустройствени параметри			начин на застрояване			забележки
				задължителна	максимална	възможна	плътност на застрояване	Кити	мин. озеленена площ	свободно	свързано в два съседни имота	
212	ХVI-1775	Стж		1-2ет.	80 %	2,0	10 %	*				

МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА
СЪГЛАСУВАМ

вр. основание чл. 84, ал. 1 от ЗКН,
графичните материали към
кресната документация по Раздел V
"Териториално-устройствена защита" на ЗКН
изх. № (НК) *С-82-510/30.08.2020*

Заворва с печат: *[Signature]*
(лице)

с ПЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

пав арх. НИКОЛАЙ С. ГЕОРГИЕВ
Рег. №: 01631
дата: подпис: *[Signature]*

с ПЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

пав арх. СТЕФАН НИКОЛАЕВ ГЕОРГИЕВ
Рег. №: 06047
дата: подпис: *[Signature]*

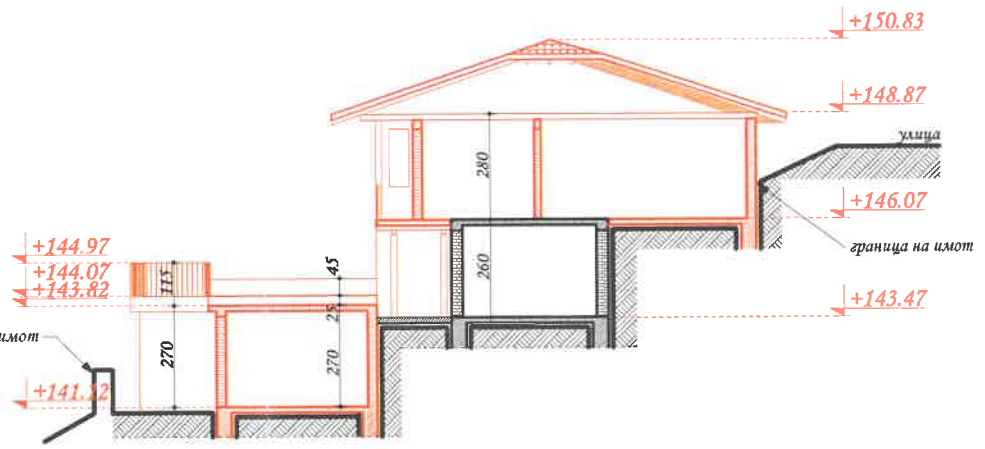
"Виз Арх НТ" - EOOD
гр. Велико Търново; пл. "Марно поле" 31; тел. 062 65 08 10; 0878 33 54 78

Обект: ЧМ на ПУП - ПЗ за образуване на нов УПИ ХVI-1775 и отреджането му за старинна жилищна зона (Стж); кв. 212; по плана на град Велико Търново, Община Велико Търново

Възложител: *Юлия Невелиска* **Дарина**

Проект: арх. Н. Георгиев **НГ** дата: 12.2021 г.
арх. Ст. Георгиев **СГ** чертеж: № 1

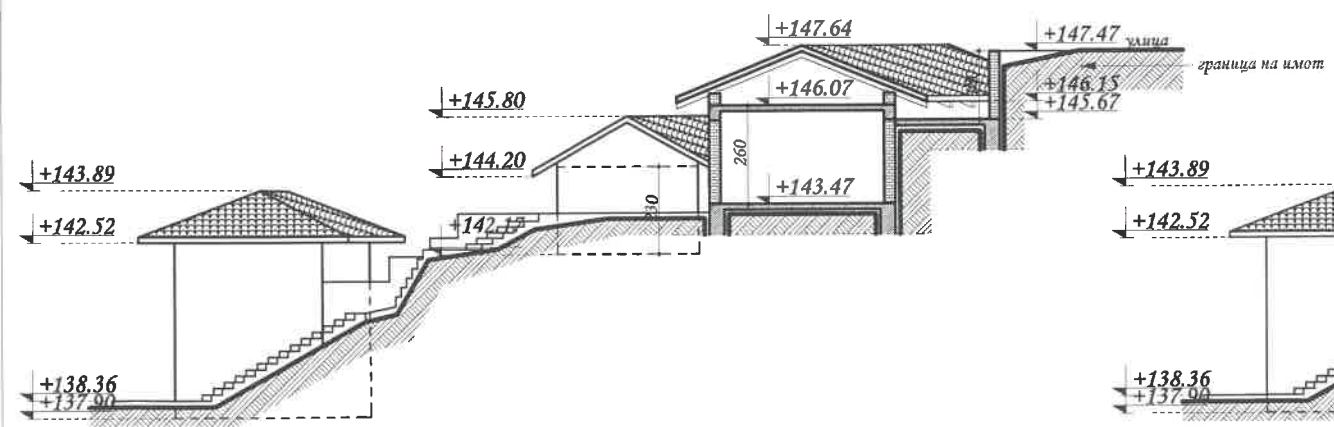
МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА
СЪГЛАСУВАМ
 на основание чл. 64, вч. 1 от ЗКН,
 графичните материали във
 проектна документация по Раздел V
 "Териториално-устройствена защита" на ЗКН
 к.з. № (МК) *СГ-84-379/30.05.2022*
 Заверил с печат: *[Signature]*



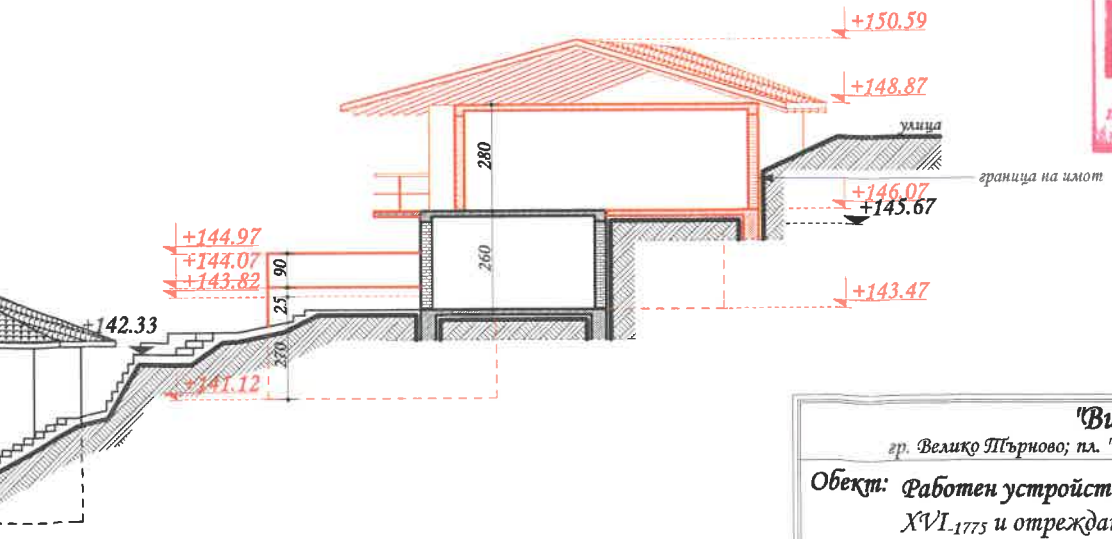
Вертикален разрез Б-Б М 1:200
 /проектно предложение/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

 арх. СТЕФАН
 НИКОЛАЕВ ГЕОРГИЕВ
 Рег. №. 06047
 Дата: Подпис: *[Signature]*



Вертикален разрез А-А М 1:200
 /архитектурно заснемане/



Вертикален разрез А-А М 1:200
 /проектно предложение/

ПЪЛНА ПРОЕКТАНСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ

 арх. НИКОЛАЙ С.
 ГЕОРГИЕВ
 Рег. №. 01631
 Дата: Подпис: *[Signature]*

"Виз Арх НТ" - ЕООД
 гр. Велико Търново; пл. "Марино поле" 31; тел. 062 65 08 10; 0878 35 54 78

Обект: Работен устройствен план за образуване на нов УПИ XVI ₁₇₇₅ и отреджането му за старинна жилищна зона (Стж); кв. 212; по плана на град Велико Търново, Община Велико Търново			
Възложител:	Юлия Недева	Дата:	12.2021 г.
Проект:	арх. Н. Георгиев арх. Ст. Георгиев	Чертеж:	№ 2

Обект: ЧИ на ПУП – ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ
За образуване на нов УПИ XVI-1775 и отреждането му за старинна жилищна зона (Стж), кв.212 по плана на гр. Велико Търново
Възложител: Юлия Недева Аврамова

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

- **Собственик:** : Юлия Недева Аврамова, нот. акт №2730 , том 14, рег. № 14054, н. дело 1711 от 09.12.2019 г., вписан в служба по вписванията с вх. рег. №9657 от 09.12.2019 г., акт № 15, том XXV, дело №48201.

- **Основание за изработване на ПУП -ПР:**

- Техническо задание на основание чл.125 от ЗУТ;
- Заповед на Кмета на община Велико Търново, №РД22 – 2066/17.11.2021 г. ;
- Становище на Гл.архитект ;
- Скица на от плана за регулация за ПИ1775 -№94ЮЮ-12.02-1#1 от 15.06.2020 г.
- чл.134, ал.2, т.2 и §8 от ПР на ЗУТ;

- **Предвиждания:**

Проектът предвижда изготвяне на ПУП – ПР за образуване на нов УПИ XVI-1775 и отреждането му за старинна жилищна зона (Стж), кв.212 по плана на гр. Велико Търново.

Промяната се извършва след оглед на място и цялостно геодезическо заснемане на кадастралното съдържание на ПИ 10447.509.387 (по предходен план 1775) с цел прецизирането му.

Проектът се изготвя в съответствие с изискванията на ЗУТ – чл.134, ал.2, т.2 и §8 от ПР на ЗУТ;

С промяната новообразувания УПИ XVI 1775 в кв.212 , се привежда в съответствие с поземлен имот с идентификатор 10447.509.387 по КККР.

Не се предвижда изменение на уличните регулационни линии към улица с о.т.1612-1613 и улица с о.т. 1571-1610а-1607а.

Площта на новообразувания УПИ XVI 1775 е 261 м².

В графичната част промените са отразени със син цвят и със съответната щриховка в ъглите.

Прилага се координатен регистър на точките от новообразувания имот в координатна система 1970 г.

Ноември 2021 г.

В.Търново



инж. Н.Николов



одобряване - общ Велико Търново

МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА
СЪГЛАСУВАМ
 на основание чл. 64, ал. 1 от ЗКН,
 графичните материали във
 проектна документация по Раздел V
 "Териториално-устройствена защита" на ЗКН
 изд. № (МК) *01-84-390/30.08.2020*
 Засява с печат: *[Signature]*

КАМАРА НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОМОСНОСТ
 Регистрационен № 03319
 Секция: **ГПГ**
 Части на проекта: по удостоверение за ПП
 Подпис: *[Signature]*
 ВАЖИ С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ПП ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

"КАДПРОЕКТ" ЕООД
 гр. В. Търново
 обект : Проект за ЧИ на ПУП - ПРЗ за образуване на нов УПИ XVI-1775 и отреджането му за старинна жилищна зона (Стж), кв.212 по плана на гр.Велико Търново
 възложител: **Юлия Недева Аврамова**
 част: **Геодезия-ПЛАН ЗА РЕГУЛАЦИЯ**
 Проектант: **инж.Н.НИКОЛОВ**
 Съгласувал: **арх.Н.Георгиев**
 Управител: **инж.Николов**
 мащаб: **1:500**
 август 2020

