ПУП-ПРЗ за квартали 12 и 16, по плана на с. Кюлевча, общ. Каспичан

Част: ПУП-ПЗ

Възложител: „ТАМБАРАЦИ” АД

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Проектант част ПЗ: арх. Николай Симеонов

Заличено на основание чл.4, §2 и чл. 6, §3 от Регламент (ЕС)2016/679

Проектант част ПР: инж. Росица Чанкова

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4,§2 и чл.6, §3
от Регламент
(ЕС)2016/679

Проектиран: февруари 2025 г.

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

1. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

С проекта за изменение на действащ ПУП – ПРЗ се предвижда окрупняване на имоти собственост на дружеството в нов УПИ, както и закупуване и включване към него на части от улици с отпаднала поради обединяването необходимост.

В частта ПУП-ПР се предвижда уточняване на новите регулационни линии отчитайки действащата кадастрална карта и данни за собствеността на имотите.

В частта ПУП-ПЗ се предвижда уточняване на линиите за застрояване в новообразувания УПИ.

Проектът е разработен въз основа на задание от Възложителя; скица на имотите; извадка от ОУП; извадка от регулационния план на населеното място; решение на Общински съвет – Каспичан.

Възложител на настоящия проект е собственика на разположените понастоящем в кв.12 и кв.16 по действащия подробен устройствен план (ПУП) на с. Кюлевча, отразени в кадастралната карта и кадастралния регистър (КККР) на с. Кюлевча група поземлени имоти обект на изменението - Тамбараци АД със седалище и адрес на управление: гр. Шумен, представлявано от Мартин Каменски в качеството си на заинтересувано лице по смисъла на чл.131 от ЗУТ.

Обхват: кв.12 и кв.16 по действащия подробен устройствен план (ПУП) на с. Кюлевча.

- Собствени на Възложителя ПИ с идентификатори 41109.501.213, 214, 215, 216, 217, 218, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 ,237, 238, 240, 865.
- Общински 41109.501.952 и 953,
- Частни собственост на други лица 41109.501.239, 241.

По ОУП, имота попада в зона за нискоетажно жилищно строителство (Жм).

В собствените на Възложителя УПИ има изградени стопански и жилищни сгради.

Автомобилният достъп до имотите е от прилежащите улици.

2. СЪДЪРЖАНИЕ НА ПРОЕКТА

С проекта се предвижда обединяване на собствените на Възложителя ПИ в един общ УПИ, с проектно наименование II – 891, съгласно графичните материали.

С проекта се обединяват кв.12 и кв.16 в един квартал 12, а част от УПИ се преименоват отчитайки номера на имота по КК на населеното място.

В рамките на **проектен УПИ II – 891**, попадат ПИ с идентификатори 41109.501.213, 214, 215, 216, 217, 218, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236 ,237, 238, 240, 865 и улична отсечка с о.т. 43 – 112 – 111 – 110 – 122, както и придаваемата към УПИ I-83 от стар кв.16, част от общински ПИ 41109.501.952 (проектен идентификатор 41109.501.886)

Гореописаното е графично изобразено в приложената скица предложение, като частите от общинските имоти следва да бъдат придобити, чрез закупуване по определени от Община Нови пазар цени, при спазване разпоредбите на Закона за общинската собственост (ЗОС).

С проекта се изменят границите на собствените на други лица **УПИ I-239** (стар номер I-79) и **УПИ XI-241** (стар номер XI-87) , кв. 12, като вътрешните имотни граници се поставят по границите им на място в съответствие с одобрената КК на населеното място.

Целта на обединението на имотите собственост и придобиване на имоти общинска собственост с отпаднала необходимост е окрупнявайки територия да се създаде икономическа предпоставка за изграждане на еко комплекс с жилищни, обслужващи и стопански сгради с безвредни производствени дейности.

За целта се променя отреждането на новообразувания **УПИ II – 891**, кв. 12 за **жилищно строителство, обслужващи и безвредни производствени дейности**, отчитайки и запазвайки устройствената зона за Нискоетажно жилищно застрояване в съответствие с предвижданията на ОУП.

Установява се единично застрояване по отношение на новото бъдещо застрояване в новообразувания **УПИ II – 891**, като се запазва устройствения статут на заварените сгради, в съответствие с графичните материали към проекта за ПУП-ПЗ.

Показателите на застрояване са в съответствие с предвидените по ОУП на Община Каспичан.

Новопредвидените регулационни граници на УПИ, предмет на плана, не нарушават възможността и начина на пожарогасене на заварените сгради в имотите.

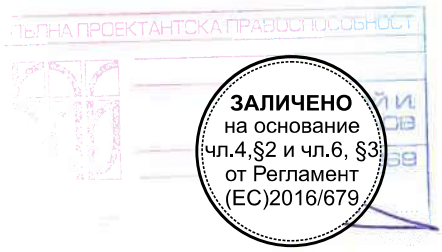
Автомобилният достъп до УПИ е от прилежащата улична мрежа на населеното място.

3. ТЕХНИЧЕСКИ ПОКАЗАТЕЛИ

УСТРОЙСТВЕНА ЗОНА		Жм
Показатели	По норматив/ ОУПО	По проект
ПЛОЩ – **УПИ II – 891**		24 570 кв.м.
ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	20 - 60%	60%
КИНТ	0,6 – 1,2	1,2

ОЗЕЛЕНЯВАНЕ	40 - 60%	40%
ЕТАЖНОСТ	<3(<10)	<3(<10)
НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ	е, д, с,	е
ПЛОЩ – **УПИ I – 239**		1 050 кв.м.
ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	20 - 60%	60%
КИНТ	0,6 – 1,2	1,2
ОЗЕЛЕНЯВАНЕ	40 - 60%	40%
ЕТАЖНОСТ	<3(<10)	<3(<10)
НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ	е, д, с,	е
ПЛОЩ – **УПИ XI – 241**		935 кв.м.
ПЛЪТНОСТ НА ЗАСТРОЯВАНЕ	20 - 60%	60%
КИНТ	0,6 – 1,2	1,2
ОЗЕЛЕНЯВАНЕ	40 - 60%	40%
ЕТАЖНОСТ	<3(<10)	<3(<10)
НАЧИН НА ЗАСТРОЯВАНЕ	е, д, с,	е

Проектант:
арх. Николай Симеонов





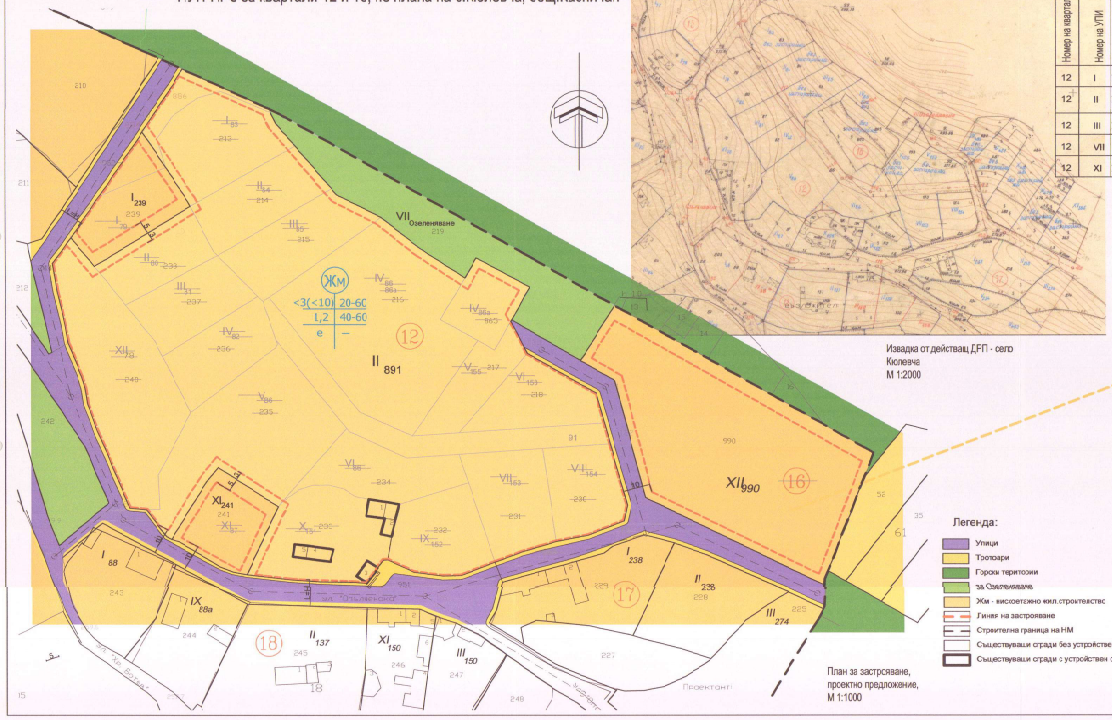
Удостовер
ЗАСТРА
Изх. номе 04



Удостоверен
ПРАВОСП
Изх. номер 4

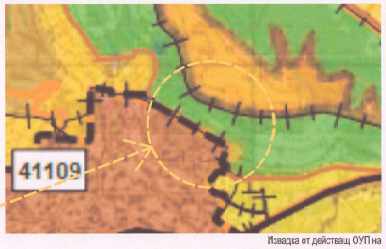
Възложител:
За Тамбараци АД – Мартин Каменски

ПУП-ПРЗ за квартали 12 и 16, по плана на с.Кюлевча, общ.Каспичан



План за застрояване,
проектно предложение,
М 1:1000

Изкадка от действащ ДЕП - село
Кюлевча
М 1:2000



Изкадка от действащ ОУП на
Община Каспичан - село Кюлевна

Номер на квартал	Номер на УПИ	Устройствена зона	Позволени имоти с устройствени предназначения	Етажност (височина в метри)		Градоустройствени параметри			Начин на застрояване			
				задължителна	максимална на имотна граница "0=Д"	плътност на застрояване	К инт	минимално озеленяване	свободно -о	смесено з два съседни имота -с	смесено -с	Забележка
12	I	Жи	за жилищна сграда / сгради		<3 <(10)	60%	1,2	40%	o			
12	II	Жи	за жил. строителство, обслужващи и безвредни производствени дейности		<(10)	60%	1,2	40%	o			
12	III	Жи	за жилищна сграда / сгради		<(10)	60%	1,2	40%	o			
12	VII	Оз	за озеленяване		<(10)	60%	1,2	40%	o			
12	XI	Жи	за жилищна сграда / сгради		<(10)	60%	1,2	40%	o			

Легенда:

- Улици
- Тротоари
- Горски територии
- За Озеленяване
- Жм - високоетажно жил.строителство
- Линия на застрояване
- Строителна граница на НМ
- Съществуващи сгради без устройствен статут
- Съществуващи сгради с устройствен статут

HQI

Обект:
ПУП-ПРЗ за квартали 12 и 16,
по плана на с.Кюлевча, общ.Каспичан

Чертеж:	План за застрояване	М 1:1000
Проектант:		
арх. Николай Симеонов		
Съгласували:		
Възложител:	ТАМБАРАЦИ АД	
Дата: 04.2025		Чертеж: 1/1

ЗАЛИЧЕНО
на основание
чл.4 §2 и чл.6 §3
от Регламент
(ЕС)2016/679