

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

ОБЕКТ: ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново в обхвата на УПИ I „за обществено и жилищно строителство“ и УПИ XVI₉₂₄ от кв.281 и ПУП – РУП за преотредените УПИ едновременно с проекта за ПУП – ЧИ на ПРЗ

АДРЕС: ул. „Генерал Гурко“ 24-26

ЧАСТ: АРХИТЕКТУРА

Основание за проектиране – съгласувано задание с възложител – собственикът на имоти и издадени:

- Актуална скица на имотите
- Становище от гл. арх. на гр. Велико Търново по реда на чл. 135 ал.3 ЗУТ
- Заповед РД 22.303/09.03.2009 на кмета на общ. Велико Търново
- Заповед РД 22.1083/28.06.2018 на кмета на общ. Велико Търново
- Виза за проектиране от 28.06.2018 издадена от гл. арх. на общ. Велико Търново

Описание:

На територията на двата имота, които са собственост на „КП Имотиен Партнерс“ ООД – гр. София се предвижда промяна на режима за устройство и застрояване с цел изграждането на хотел

Проектно решение:

Обхваща УПИ I и УПИ XVI₉₂₄ кв. 281 и касае промяна а тяхното предназначение от жилищно за обществено обслужване. Регулационни линии към съседите имоти не се променят. Според разработката за двата имота се предлагат сгради за обществено обслужване – Хотел с ресторант Съгласно предвижданията на ОГП на гр. Велико Търново, УПИ, обект на разработката попадат в обхвата на (5/Стж)“Старинна Жилищна зона“. Съгласно чл.23, ал.1 от Правилата и нормативите за прилагане на ОГП със специфични правила и норми за устройство на територията на гр. Велико Търново, УПИ в старинни жилищни зони с площ, по-малка от 200кв.м, се застрояват при спазване на макс. Плътност на застрояване /Пзастр/ - 100%, макс, Кинт. – 3,5, макс плътност на усвояване /Пусв./ - 100% и без изисквания за минимална озеленена площ.

В представеният „ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново в обхвата на УПИ I „за обществено жилищно строителство“ и УПИ XVI₉₂₄ от стр. кв.47 и ПУП – РУП за преотредените УПИ едновременно с проекта за ПУП – ЧИ“ се спазват цитираните специфичните правила и норми ПНПОГПСПНУТГВТ.

Височината на застрояване е до два етажа (над нивото на улицата) и спрямо отстоянията до сградите през улицата (до 4,5м).

Сградите ще ползват всички налични връзки към техническата инфраструктура на града.

1. Ситуационно решение:

Петното за застрояване се разполага върху основите на саморазрушили се паянтови сгради – паметници на недвижимото културно наследство и ги допълва.

2. Обемно-пространствено решение:

Възстановяват се фасадите на сградите паметници и се интегрират в нов обем. Сградите ще стъпват върху скалния венец, без да го нарушава. Застрояването ще следва изцяло характера на квартала и денивелацията на терена. Откъм ул. Гурко сградата ще е на 1 етаж и един подпокривен етаж с височина съгласно приложените силуети – откъм река Янтра – според особеностите на терена.

3. Функции: Новопроектираните сгради ще бъдат хотел с до 20 легла, заседателна зала, ресторант и СПА зона.
4. Технически параметри:

Обща площ на имотите:	280 м ²
За УПИ I:	200,м ²
За УПИ XVI:	80м ²

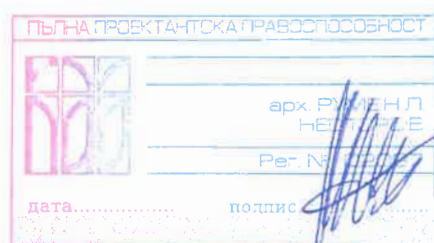
Обща застроена площ:	240 м ²
За УПИ I:	160м ² (80%)
За УПИ XVI:	80м ² (100%)

Обща разгърната ЗП:	680 м ²
За УПИ I:	400м ²
За УПИ XVI:	280м ²

Кота корниз:	7м
КИНТ:	2 За УПИ I /3,5 за УПИ XVI
Плътност:	80% За УПИ I /100% за УПИ XVI
Озеленяване	10% За УПИ I/ 0% за УПИ XVI

Съставил:

Арх. Р. Несторов





РЕПУБЛИКА БЪЛГАРИЯ
МИНИСТЕРСТВО НА КУЛТУРАТА

УДОСТОВЕРЕНИЕ
№ *У-46* / *17.06.2014* г.

**за вписване в публичния регистър
по чл. 165 от Закона за културното наследство**

Министерството на културата удостоверява, че в публичния регистър по чл. 165 от Закона за културното наследство е вписан

арх. РУМЕН ЛИБЕРОВ НЕСТОРОВ

със специалност: „Архитектура“

и с области на дейност по консервация и реставрация, свързани с опазването на следните културни ценности:

архитектурно – строителни, археологически, селищни структури и територии, както и етнографски с тези характеристики;

Правата по регистрацията не се прехвърлят и преотстъпват. При промяна на обстоятелствата, при които е извършена тази регистрация, регистрираният е длъжен в 7-дневен срок от възникване на новите обстоятелства да уведоми писмено министъра на културата.

**Д-Р ПЕТЪР СТОЯНОВИЧ
МИНИСТЪР НА КУЛТУРАТА**



КАМАРА НА АРХИТЕКТИТЕ В БЪЛГАРИЯ
УДОСТОВЕРЕНИЕ

АРХИТЕКТ

Румен Пиверов Несторов

ПЪЛНА ПРОЕКТАНТСКА ПРАВОСПОСОБНОСТ



Дата на издаване:

01/01/2019

Валидност:

31/12/2019

№ на удостоверение:

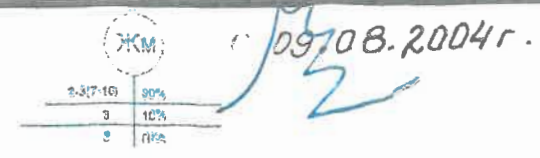
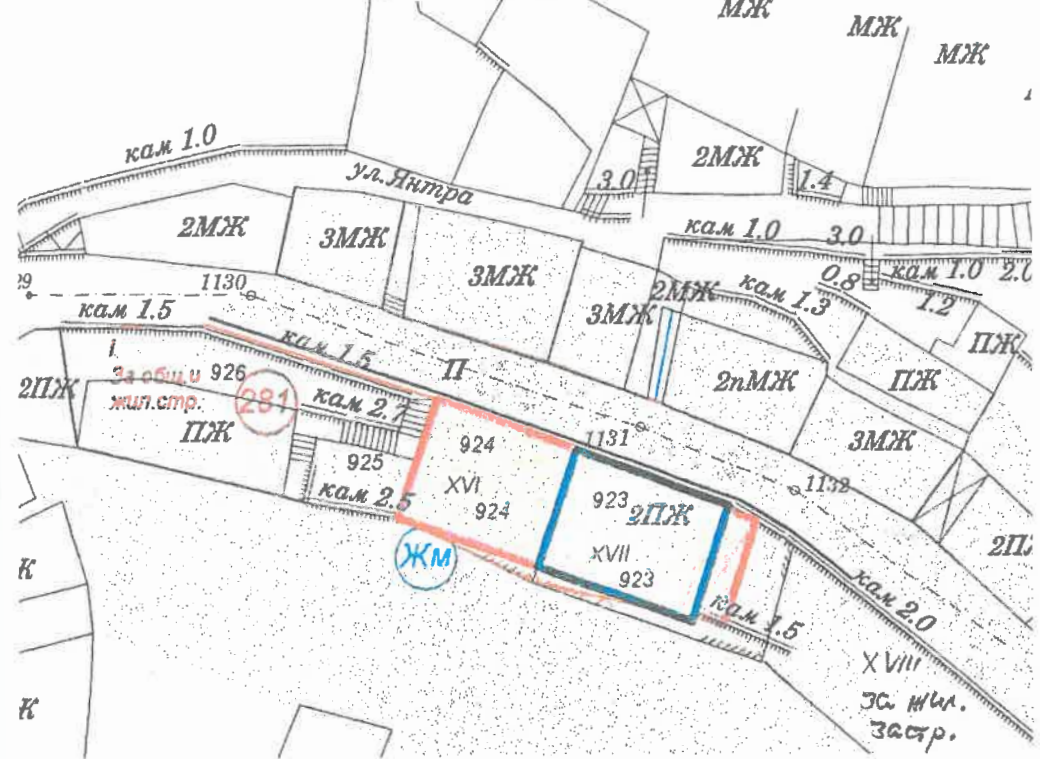
02097

№ на жалба:

Председ. на Ком. по Рег.

Председател на УС

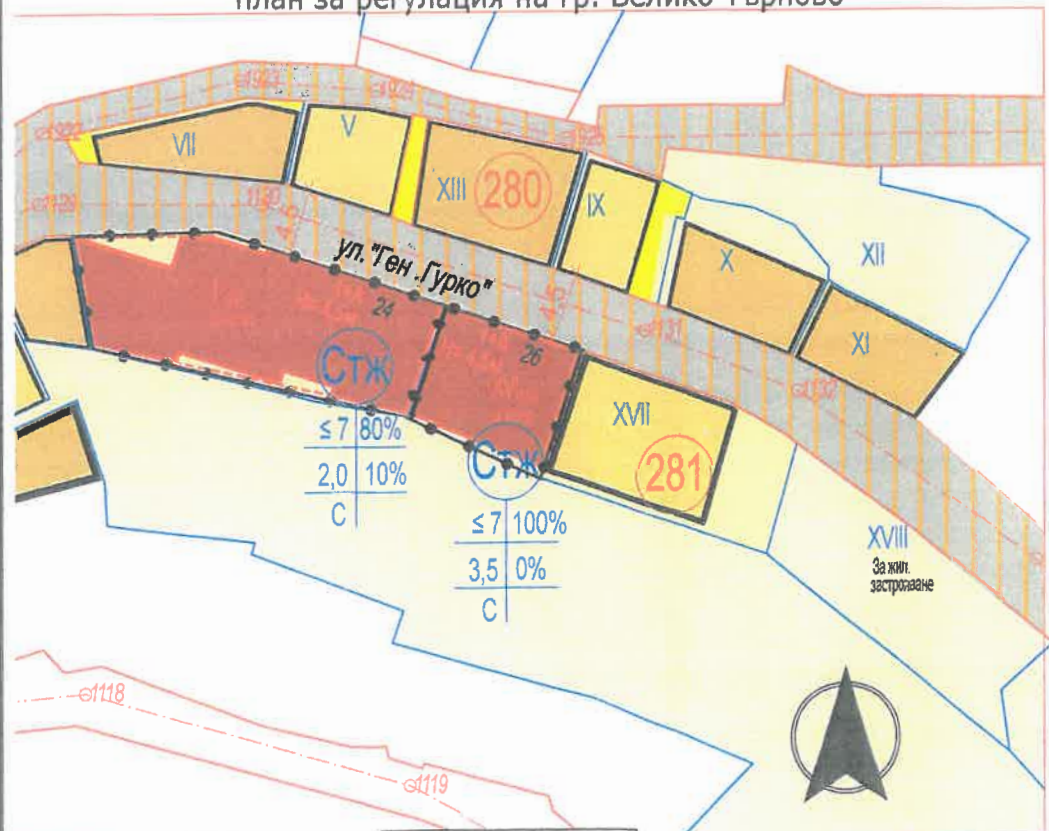
ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩИЯ ПУП - одобрен със ЗАПОВЕД №РД- 22-1278 ОТ 09.08.2004Г.



- Сграда - паметник на културата
- Жилищна сграда (нова)
- Улица
- Тротоари
- Имоти с паметници на културата
- Поземлен имот с жилищно предназначение

РД 22-1278/05

ПУП-ИПРЗ за УПИ I - за общ.жил. строителство и УПИ XVI-924 - за жил. стр. в УПИ I - за хотел и УПИ XVI-924 - за хотел, кв281 по план за регулация на гр. Велико Търново



- УПИ за жилищно строителство
- Второстепенна улична мрежа в територия за опазване на културни ценности
- Тротоари алеи и паркинги с усилена настилка
- Имоти с паметници на културата
- Нови обществено обслужващи сгради
- Съществуващи жилищни сгради
- Сгради, паметници на културата

Номер на квартал	Номер на поземлен имот и/или на урегулиран поземлен имот	Устройствена зона	Поземлен имот с установено предназначение	Задължителна	Височина в м (Етажност)			Градоустройствени параметри			Начин на застрояване		
					Максимална	Възможна "от-до"	Плътност на застрояване (Пзастр)	Интензивност на застрояване (Кинт)	Минимална озеленена площ	Свободно - е	Свързано в два имота - Д	Свързано - с	Забележка
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
281	1645, за хотел	Стж	за хотел	≤4.5м	80%	≤2	10%					•	
56	XVI 924, за хотел	Жс	за хотел	≤15м	100%	ПНПОГПС ПНУТ Чл.23, ал.1	0%					•	

ВЪЗЛОЖИТЕЛ
" КП Имотиен Партнерс" ООД

ОБЕКТ
ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново обхваща на УПИ I "за общ.жил. строителство" и УПИ XVI-924 от стр. кв.47 и ПУП - РУП за преотредените УПИ едновременно с проекта за ПУП - ЧИ на ПРЗ

адрес: гр. Велико Търново (ул. Ген. Гурко 24-26)

ПРЕДСТАВИТЕЛ

ДАТА



РЪКОВОДИТЕЛ ПРОЕКТ: АРХ. Р. Несторов
Т: +359 2 808 303 / М:+359 879 006 068 / E:office@vistapoint.bg



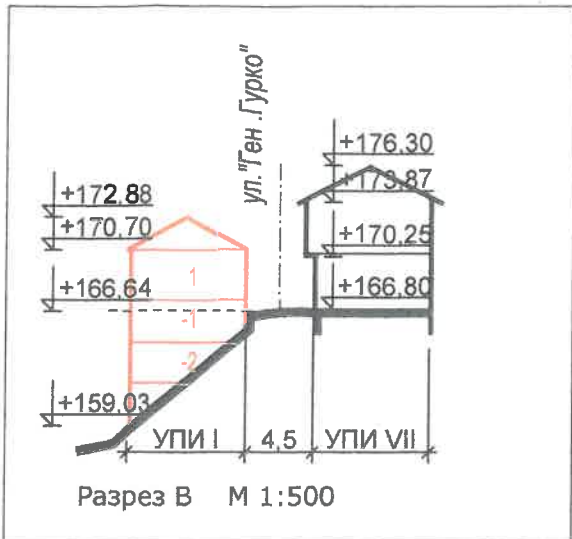
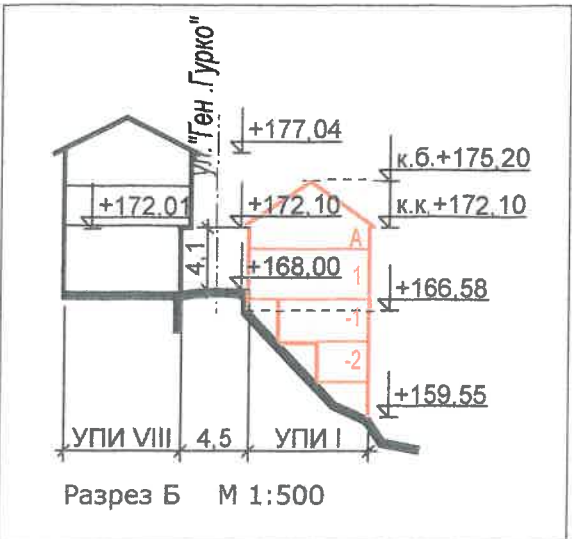
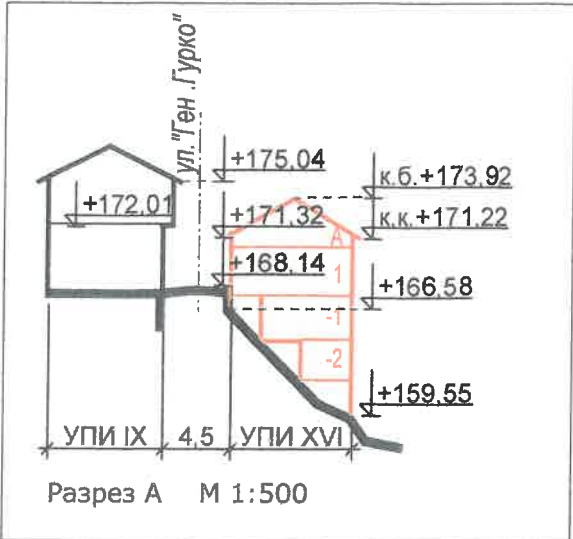
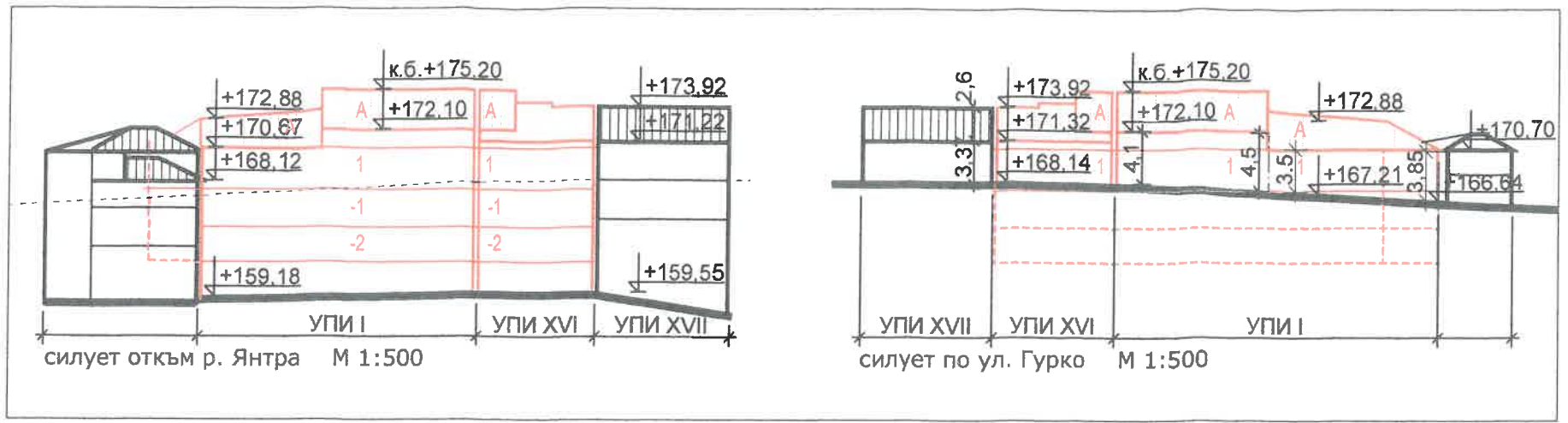
ИМЕ НА ЧЕРТЕЖ
ИЗВАДКА ОТ ДЕЙСТВАЩ ПУП

Проект за ПУП-ЧИ на ПРЗ

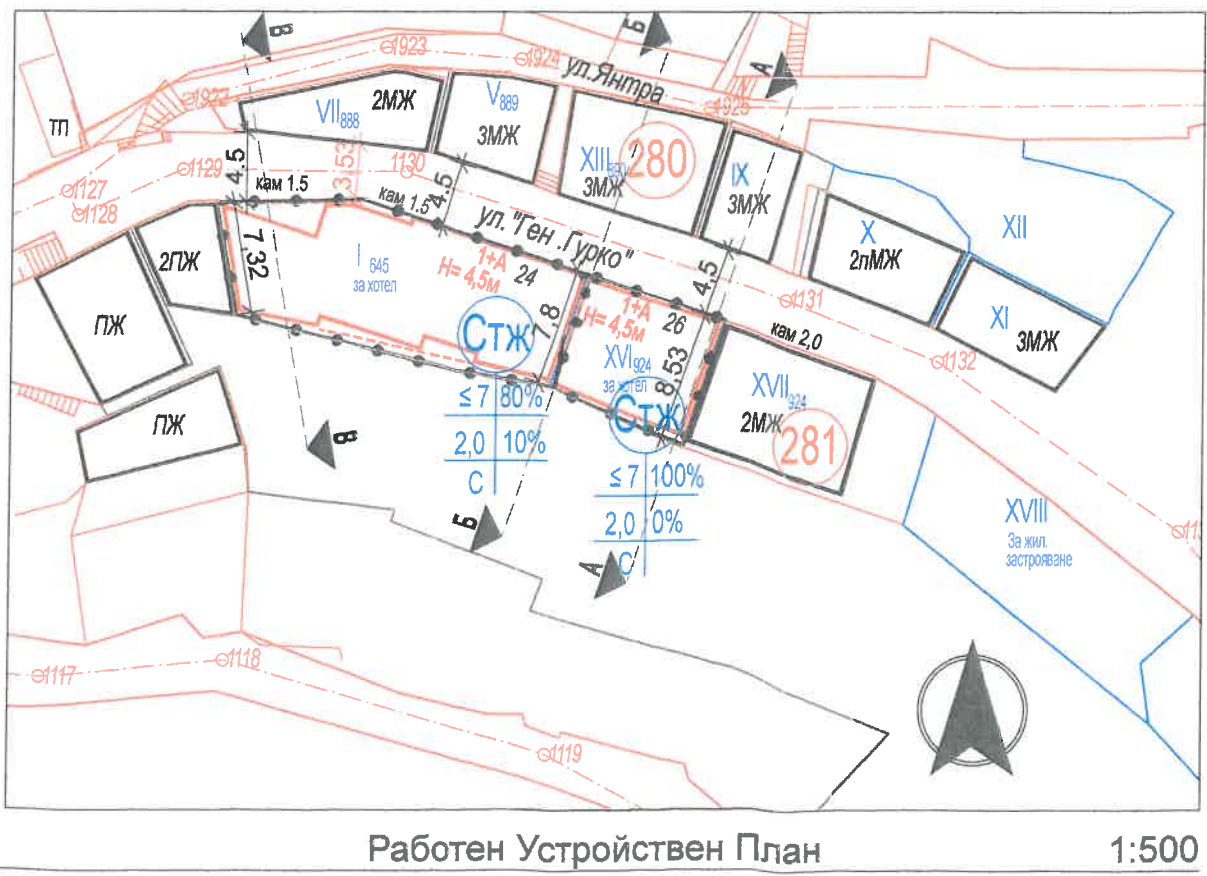
МАЩАБ	ЧАСТ	
M 1:500	АРХИТЕКТУРА	
РЕВИЗИЯ	ДАТА	ЧЕРТЕЖ No
0	11.2018	1

ИМЕ НА PDF ФАЙЛ

Този чертеж е собственост на Vista Point и не може да бъде копиран или репродуциран, изцяло или в негови части, нито дизайнът или информацията в него да бъдат показвани или включени в работата на трето лице без писмено съгласие на авторите.



519, 2/31/312, 619
 39#4513/312, 619



ВЪЗЛОЖИТЕЛ
 "КП Имотилен Партнерс" ООД

ОБЕКТ
 ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново обхвата на УПИ I"за общ.жил. строителство" и УПИ XVI-924 от стр. кв.47 и ПУП - РУП за претредените УПИ едновременно с проекта за ПУП - ЧИ на ПРЗ

адрес: гр. Велико Търново (ул. Ген. Гурко 24-26)

ПРЕДСТАВИТЕЛ

ДАТА

VISTA POINT
 СОФИЯ 1680, БУЛ. БЪЛГАРИЯ 88

РЪКОВОДИТЕЛ ПРОЕКТ: АРХ. Р. Несторов
 Т: +359 2 808 303 / М: +359 879 006 068 / E: office@vistapoint.bg

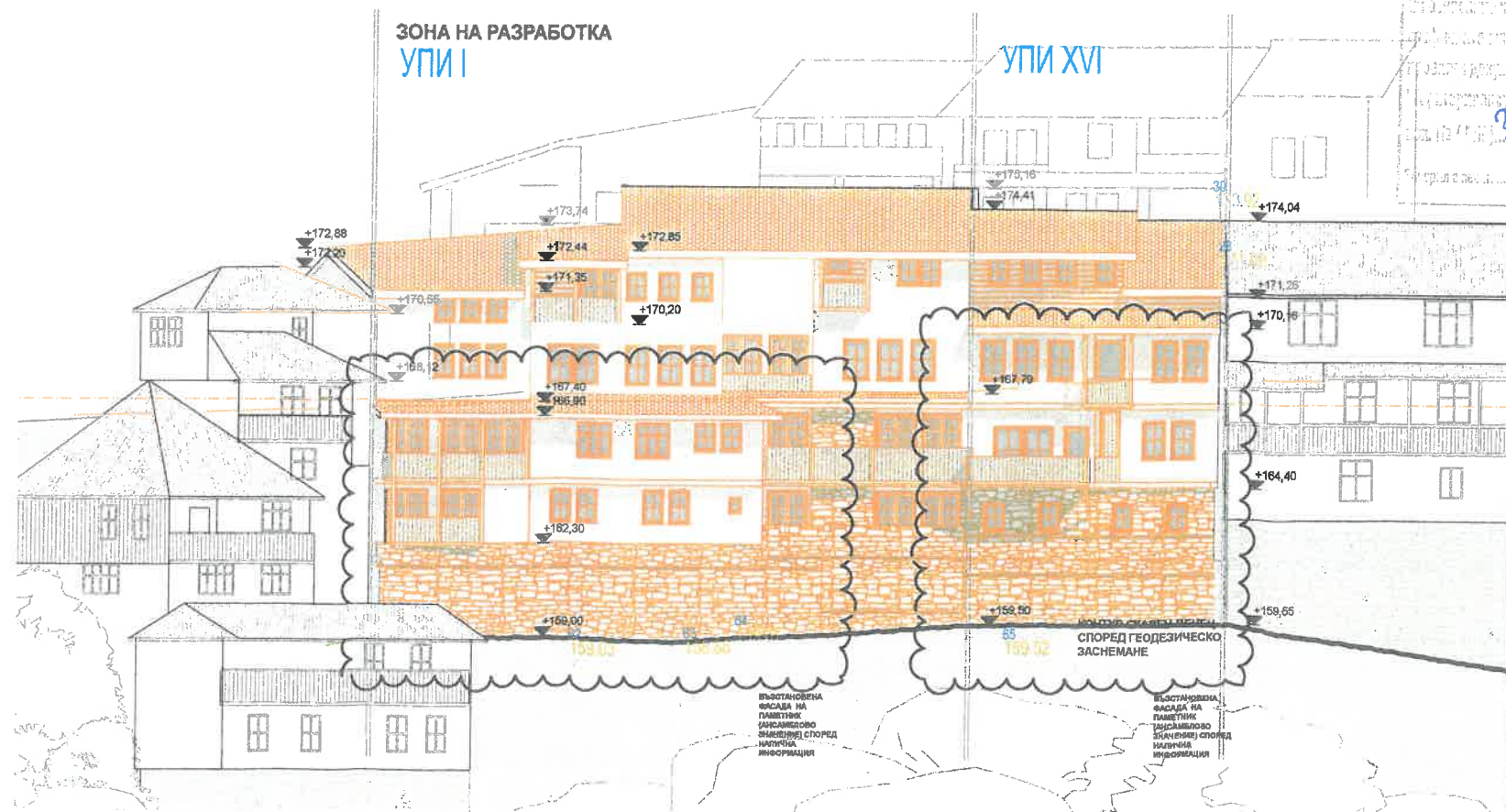
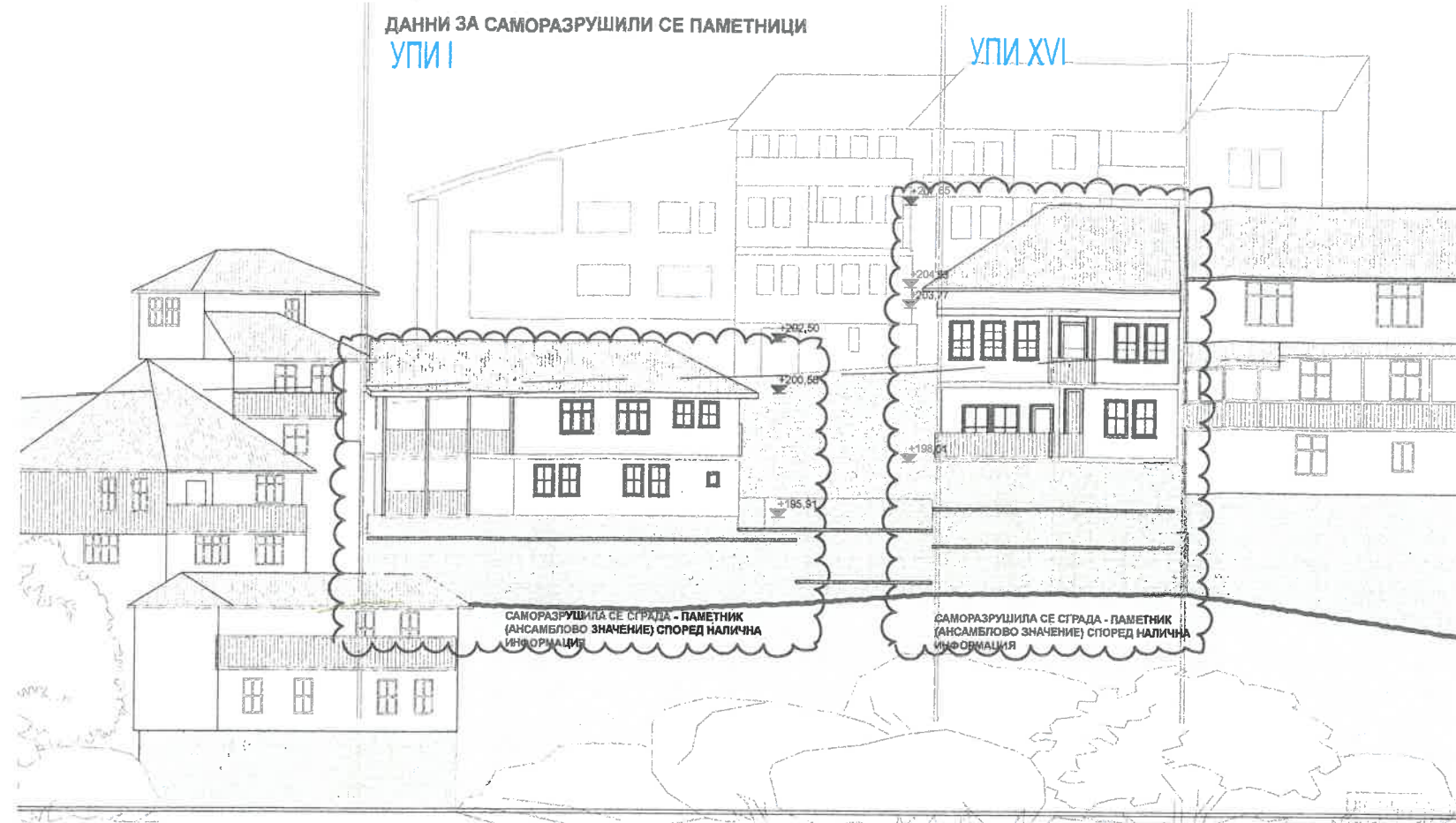
ПОДПИС

печат

ИМЕ НА ЧЕРТЕЖ
Работен Устройствен План, Разреси, Силуети

МАЩАБ	ЧАСТ	
М 1:500	АРХИТЕКТУРА	
РЕВИЗИЯ	ДАТА	ЧЕРТЕЖ No
0	11.2018	2
ИМЕ НА PDF ФАЙЛ		

Този чертеж е собственост на vista point и не може да бъде копиран или репродуциран, изцяло или в негови части, нито дизайнът или информацията в него да бъдат показвани или включени в работата на трето лице без писмено съгласие на авторите.



ФАСАДА от р. ЯНТРА

ВЪЗЛОЖИТЕЛ
" КП Имотилен Партнерс" ООД

ОБЕКТ
ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново
обхвата на УПИ I и УПИ XVI-924 кв.281 и ПУП
- РУП за преотредените УПИ

хотел в УПИ I₉₂₄, хотел в УПИ XVI₉₂₄

адрес: гр. Велико Търново (ул. Ген. Гурко 24-26)

ПРЕДСТАВИТЕЛ

ДАТА

VISTA
POINT

СОФИЯ 1680, БУЛ. БЪЛГАРИЯ 88

РЪКОВОДИТЕЛ ПРОЕКТ: АРХ. Р. Несторов
Т: +359 2 808 303 / М:+359 879 006 068 / E:office@vistapoint.bg

ПОДПИС



ПРОЕКТАНТ: АРХ. А. ВЕЛИНОВ

печат

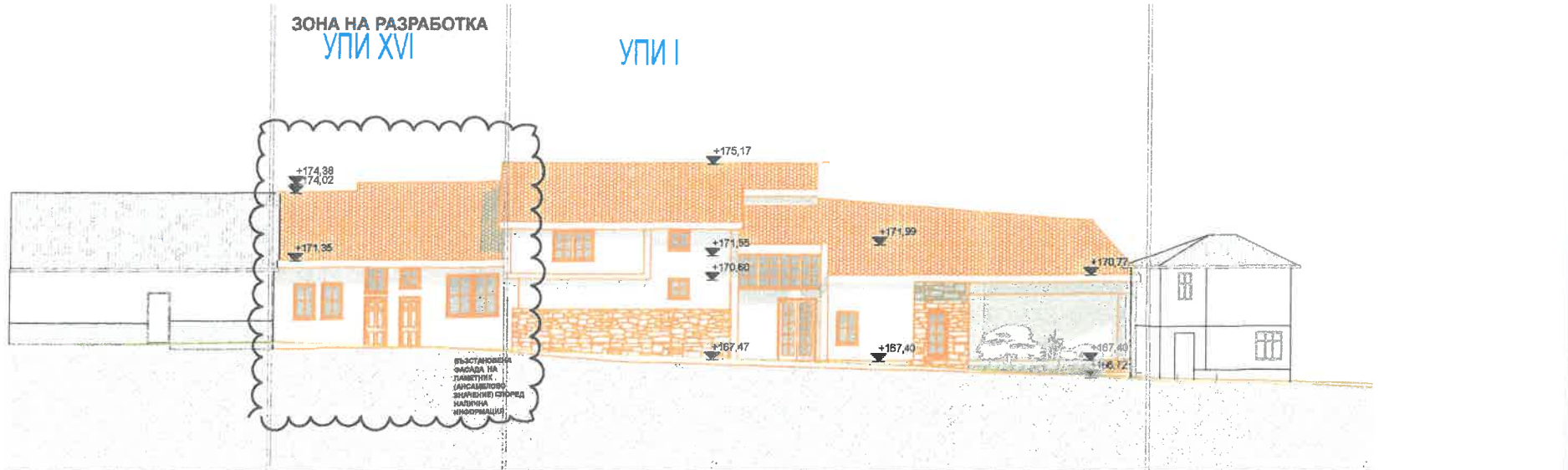
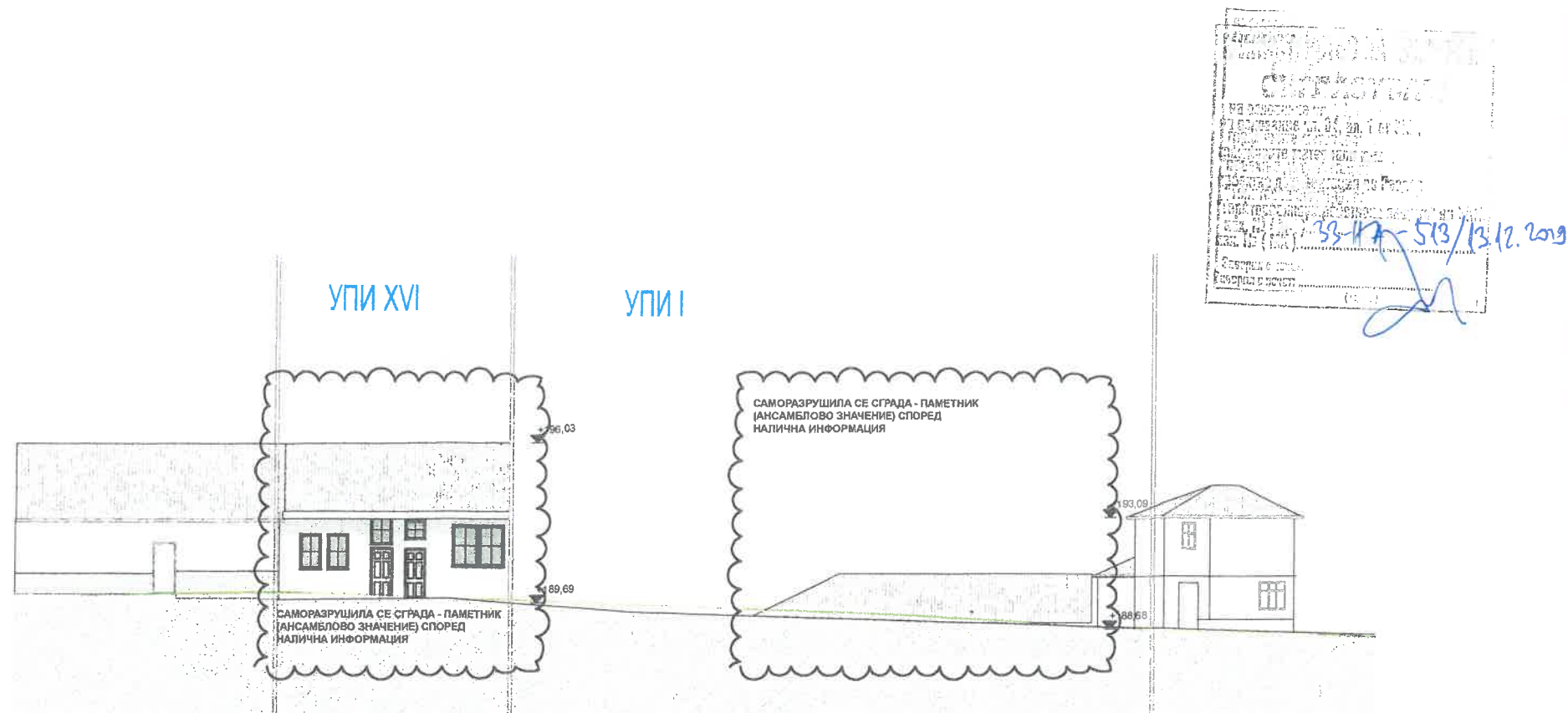
ИМЕ НА ЧЕРТЕЖ
ФАСАДА от р. ЯНТРА

ИДЕЕН ПРОЕКТ според предложените ПУП -
ЧИ на ПРЗ и ПУП - РУП

МАЩАБ	ЧАСТ	
М 1:250	АРХИТЕКТУРА	
РЕВИЗИЯ	ДАТА	ЧЕРТЕЖ No
0	11.2018	3

ИМЕ НА PDF ФАЙЛ
HotelVT-PRZ

Този чертеж е собственост на vista point и не може да бъде копиран или репродуциран, изцяло или в негови части, нито дизайнът или информацията в него да бъдат показвани или включени в работата на трето лице без писмено съгласие на авторите.



ФАСАДА по ул. Ген. Гурко

ВЪЗЛОЖИТЕЛ
 "КП Имотиен Партнерс" ООД

ОБЕКТ
 ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново
 обхвата на УПИ I и УПИ XVI-924 кв.281 и ПУП
 - РУП за преотредените УПИ

хотел в УПИ I₉₂₄, хотел в УПИ XVI₉₂₄

адрес: гр. Велико Търново (ул. Ген. Гурко 24-26)

ПРЕДСТАВИТЕЛ *[Signature]*

ДАТА



РЪКОВОДИТЕЛ ПРОЕКТ: АРХ. Р. Несторов
 Т: +359 2 808 303 / М: +359 879 006 068 / E: office@vistapoint.bg

ПОДПИС



[Signature]

ПРОЕКТАНТ: АРХ. А. ВЕЛИНОВ *[печат]*

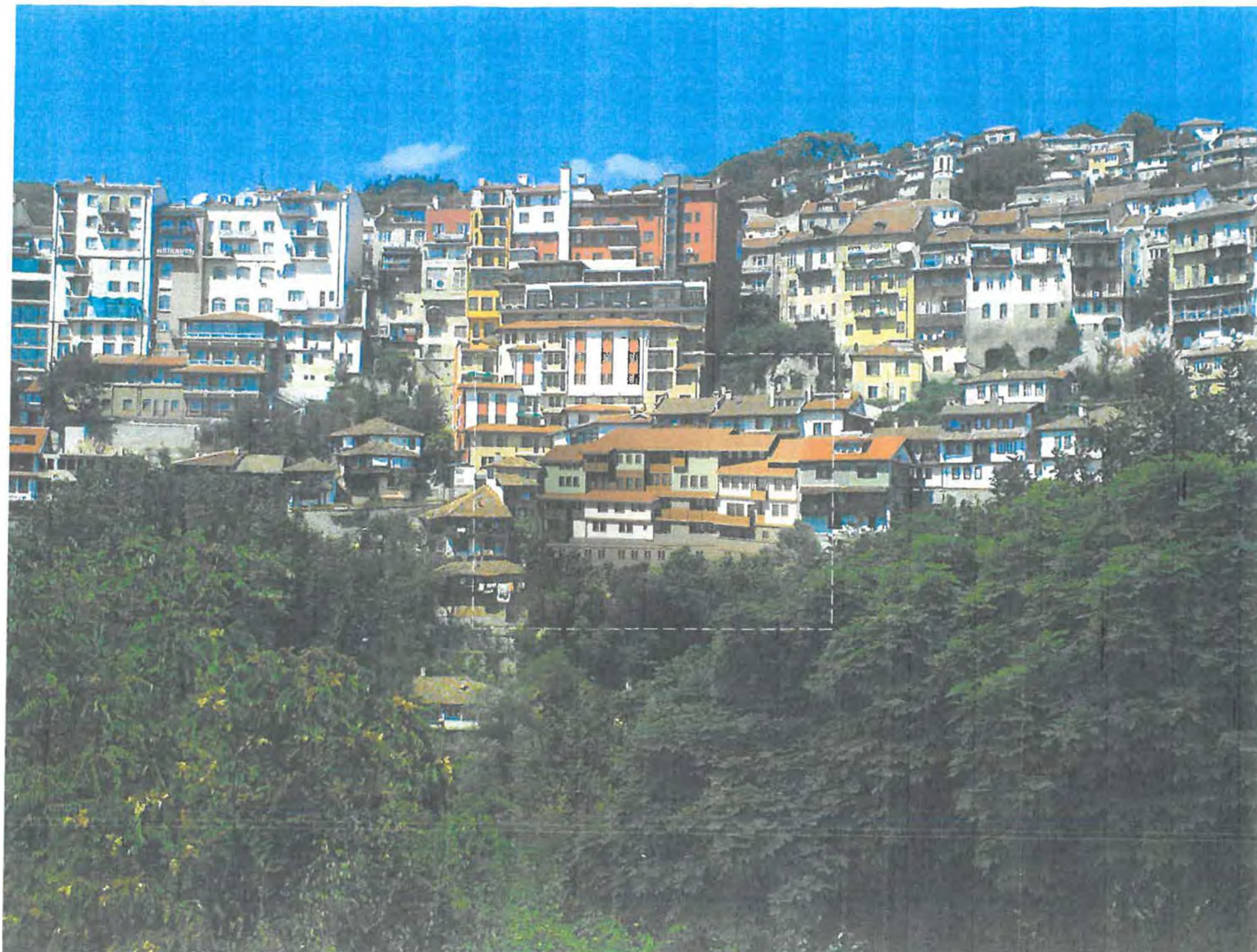
ИМЕ НА ЧЕРТЕЖ
 ФАСАДА по ул. Ген. Гурко

ИДЕЕН ПРОЕКТ според предложените ПУП - ЧИ на ПРЗ и ПУП - РУП

МАЩАБ	ЧАСТ	
М 1:250	АРХИТЕКТУРА	
РЕВИЗИЯ	ДАТА	ЧЕРТЕЖ No
0	11.2018	4

ИМЕ НА PDF ФАЙЛ
 HotelVT-PRZ

Този чертеж е собственост на vista point и не може да бъде копиран или репродуциран, изцяло или в негови части, нито дизайнът или информацията в него да бъдат показвани или включени в работата на трето лице без писмено съгласие на авторите.



ВЪЗЛОЖИТЕЛ
" КП ИМОБИЛИЕН ПАРТНЕРС" ООД

ОБЕКТ
ПУП - ЧИ на ПРЗ на гр. Велико Търново
обхвата на УПИ I и УПИ XVI-924 кв.281 и ПУП
- РУП за преотредените УПИ

хотел в УПИ I₉₂₄, хотел в УПИ XVI₉₂₄

адрес: гр. Велико Търново (ул. Ген. Гурко 24-26)

ПРЕДСТАВИТЕЛ

ДАТА



СОФИЯ 1680, БУЛ. БЪЛГАРИЯ 88

РЪКОВОДИТЕЛ ПРОЕКТ: АРХ. Р. Несторов
Т: +359 2 808 303 / М: +359 879 006 068 / E: office@vistapoint.bg



ПРОЕКТАНТ: АРХ. А. ВЕЛИНОВ

ИМЕ НА ЧЕРТЕЖ
ВИЗУАЛИЗАЦИЯ

ИДЕЕН ПРОЕКТ според предложените ПУП -
ЧИ на ПРЗ и ПУП - РУП

МАЩАБ	ЧАСТ	
М 1:250	АРХИТЕКТУРА	
РЕВИЗИЯ	ДАТА	ЧЕРТЕЖ No
0	11.2018	5

ИМЕ НА PDF ФАЙЛ
HotelVT-PRZ

Този чертеж е собственост на Vista Point и не може да бъде копиран или репродуциран, изцяло или в негови части, нито дизайнът или информацията в него да бъдат показвани или включени в работата на трето лице без писмено съгласие на авторите.

СКИЦА № 2197

Дата: 06.06.2008г.

за урегулиран/наурегулиран/ поземлен имот

XVI-902 в стр. квартал 281

по плана на гр. К. В. БРЧОВО

М 1: 500

Одобен със заповед 336/141

Имота е собственост /записан/ на:

1. КП ИМОБИЛЕН

2. ПАРТНЕРС ООД

3.

по Н.А. 466, Т.З. д. 364/08

документ за собственост

За имота има /няма/ открити съдебни процедури

Имот..... е с площ : Кв.м

УПИ..... е с площ : Кв.м

скицата е платена с квитанция 16051

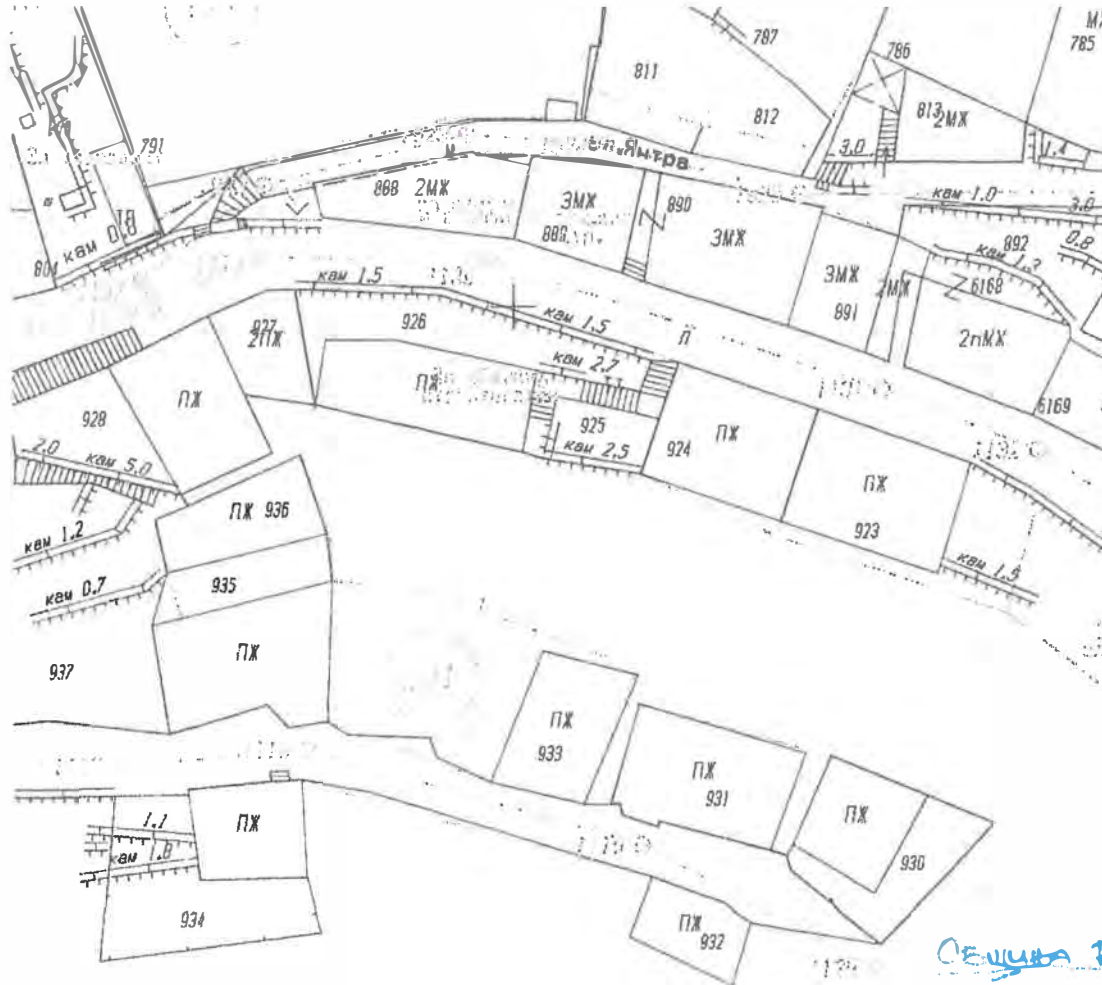
За 220 лв.

Важи за ПРОЕКТИРАНЕ

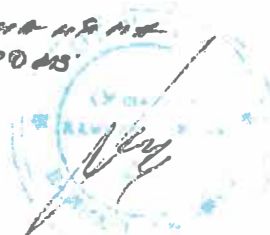
Начертал : /В. Димитрова/

Проверил : /Дарянова/

Заверил : /инж. В. Миткова/



Кв.м 12.04.18г промяна няма
КВ. № 6250/12.04.18 - 2018



Селища Велико Търново

Договора се изработвява по
на проект за ПЗП -
УИ на ПРЗ, съгласно
Зповед № ПЗЗ - 1083/
28.06.2018г.

28.06.2018г.

Уличната регулация е (не е) приложена.

За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане)
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане)
За поземлен имот (са уредени; не са уредени; в процес на уреждане)
За имота има (няма) открити процедури за изменение на ПУП

регулационните отношения с ПИ
регулационните отношения с ПИ
регулационните отношения с ПИ

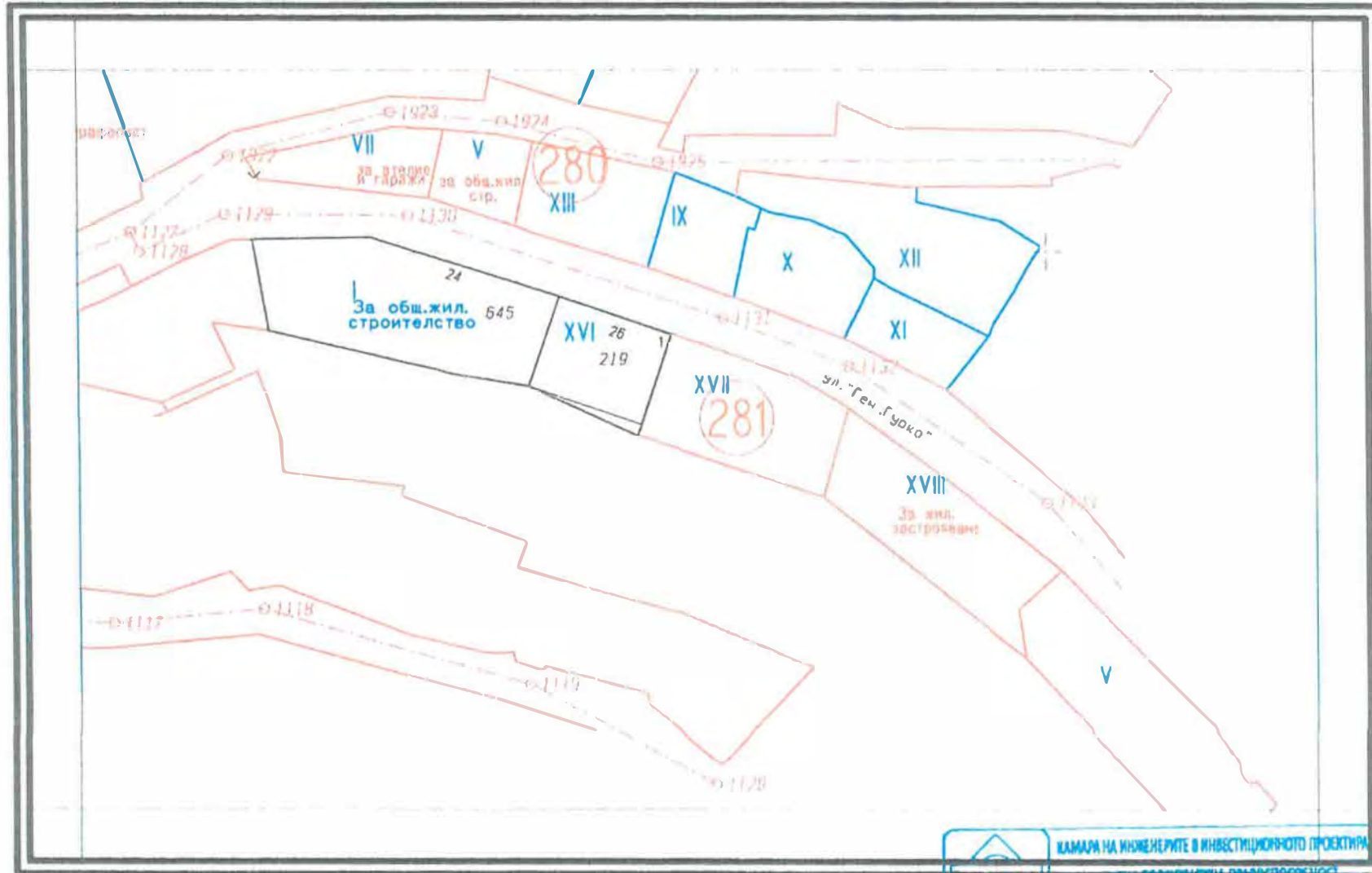
ГЛАВНА АРХИТЕКТУРА НА
СЕЛИЩА ВЕЛИКО ТЪРНОВО

КОМБИНИРАНА СКИЦА за пълна идентичност

на УПИ I-За общ.жил.строителство , к6281 и ПИ 10447511645

Координатна система 1970 г.

УПИ XVI,к6281 и ПИ 10447511219 по план за регулация и кадастрална карта на гр.Велико Търново



1:500

1см=5м

	КАМАР НА ИНЖЕНЕРИТЕ В ИНВЕСТИЦИОННОТО ПРОЕКТИРАНЕ
	с пълна отговорност
Специалност:	Изработил: инж. Деляна Иванова 03312
ГПГ	инж. ДЕЛЯНА ИВАНОВА
Част от проекта:	21.06.2017
по удостоверение за ПП	Подпис:
	ВАЖНО С ВАЛИДНО УДОСТОВЕРЕНИЕ ЗА ГПГ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА