

ОБЯСНИТЕЛНА ЗАПИСКА

- Обект:** ПУП - Изменение на плана за регулация и застрояване за УПИ III-728, кв.331, м."Комплекс Ботевградско шосе", район "Подуяне" - СО, ПИ с идентификатор 68134.607.728 по КККР на гр.София
- Възложители:** Димитър Димов Карабелов
Янчо Димов Карабелов

Настоящият проект е изготвен по възлагане на собствениците на поземлен имот с идентификатор 68134.607.728 по КККР на гр.София и на основание Заповед № РПД23-РА50-17/06.04.2023 г. за разрешение за изработване на ИПРЗ, издадена от главния архитект на СО – район „Подуяне“. Изменението на плана за регулация и застрояване е изработено в обхват поземлен имот с идентификатор 68134.607.728 по КККР на гр.София, който е частично идентичен с УПИ III-728, кв.331, м."Комплекс Ботевградско шосе", район "Подуяне" - СО.

Действащият план е одобрен със следните административни актове:

- Кадастрална карта и кадастрални регистри, одобрени със заповед Заповед №РД-18-4/09.03.2016г. на изпълнителния директор на АГКК;
- Действащ ПУП на м."Комплекс Ботевградско шосе", р-н "Подуяне", одобрен със Заповед №РД-50-09-136/11.04.1983г. на Гл. архитект на СО и Заповед №РД-09-50-619/26.04.2010г. - Поправка на ОФГ на Гл. архитект на СО

Имотът, предмет на настоящия проект, попада в „Жилищна зона с преобладаващо средноетажно застрояване“ – „Жс“ съгласно т.3 от Приложението към чл. 3, ал. 2 от ЗУЗСО по ОУП на Столична община, приет с Решение № 960/16.12.2009 г. от Министерски съвет. Съгласно гореописаното приложение за територията са предвидени следните устройствени параметри:

- Максимално плътност на застрояване: 50%
- Максимален Кинт.: 2,5
- Минимална плътност на озеленяване: 35%
- Максимална височина на застрояването: 15м

С плана за регулация страничната регулационна граница към УПИ IV-727 се поставя в съответствие със съществуващите кадастрални граници, съгласно параграф 8, ал.2, т.3 от Преходните разпоредби на ЗУТ. Образува се нов УПИ III-728 с установено предназначение „за жилищно строителство, обществено обслужване и ПГ“, което е в съответствие с актуалната кадастрална карта и с предвижданията на ОУП на СО за зона „Жс“.

Транспортният и пешеходният достъп за УПИ III-728 ще се осъществява посредством ул. „Поп Грую“, с която парцелът граничи на изток.

С плана за застрояване се променя характерът на застрояването в УПИ III-728 – от нискоетажно в средноетажно застрояване, без да се променя начинът на застрояване. Предвижда се изграждане на свободностояща, средноетажна жилищна сграда на 5ет. с височина $H \leq 15\text{m}$ и преход в етажността от 5ет. ($H \leq 15\text{m}$), през 4ет. ($H \leq 12\text{m}$), до 3ет. ($H \leq 10\text{m}$). В графичната част на подробния устройствен план застрояването е съобразено с изискуемите минимални разстояния до външните и вътрешните регулационни линии, съгласно чл.31, ал.1, ал.2 и ал.5 от ЗУТ, както и до съществуващи сгради през странична граница и през дъното на имота съгласно чл.31, ал.4 от ЗУТ и чл.32, ал.2 и ал.3 от ЗУТ. Настоящият подробен устройствен план не допуска намалени разстояния към съседни имоти или сгради, включително през улица.

Разработката е съобразена с изискванията на съгласувателните инстанции, като РЗИ, РИОСВ, „Софийска вода“ АД, „ЕРМ Запад“ АД и ПБЗН, както и с нормативната база – Закон за устройство на територията, Наредба № 8 за обема и съдържанието на устройствените схеми и планове, Закон за устройство и застрояване на Столична община и Наредба № 7 за правила и нормативи за устройство на отделните видове територии и устройствени зони.

Дата: 06.2023 г.

гр. София

